



**AL TRIBUNALE DI AREZZO**

**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

**Via Falcone e Borsellino 1**

**AREZZO**

**All'attenzione del G. E dott. ssa Lucia Bruni**

**OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
in merito all'Esecuzione Immobiliare n° 05/2021 contro**

[REDAZIONE IN CUI E' STAMPATO IL NOME DEL G. E. DA PARTE DI L. SCATAGLI]

Con la presente la sottoscritta architetto Laura Scatagli ,iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo, al n°200, con studio in Arezzo, via San Bernardino da Siena 23, C.F. SCT LRA 57C41 A390P , indirizzo pec: [laura.scatagli@archiworldpec.it](mailto:laura.scatagli@archiworldpec.it), nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dal G. E., dott.ssa Lucia Bruni, in data 09.05.2021 , per accertamenti da effettuare agli immobili oggetto della **E.I. n° 05/2021, i cui beni sono costituiti da :**

***proprietà immobiliare ad uso commerciale ed artigianale con locali ufficio , magazzino stoccaggio merci e macchinari, utilizzata come sede di una rivendita di materiali per edilizia, ubicata in Comune di Arezzo, loc. Rigutino Ovest 30 , Piano Terra***

**DICHIARA**

di aver raccolto tutti gli elementi necessari all'adempimento della C. T. U. in oggetto e più precisamente :

- visure e consultazioni presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo –Catasto
- visure e consultazioni presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo – Conservatoria dei Registri Immobiliari e loro aggiornamento fino alla data del deposito.
- Accertamento presso gli Uffici Comunali Edilizia ed Urbanistica di Competenza del Comune di Arezzo.
- sopralluogo agli immobili in due fasi , in data 16.06.2021 e 03.11.2021, il primo congiuntamente al Custode IVG nominato ( accesso agli immobili errati)
- sopralluogo agli immobili corretti in due fasi , in data 18.03.2022 e 22.03.2022, congiuntamente al Custode IVG nominato in prima nomina e successivamente con variazione della nomina.
- esame delle documentazioni raccolte e prodotte dal Tribunale di Arezzo, Fascicolo Telematico
- produzione della documentazione richiesta dal G.E al momento della nomina del CTU ,avvenuta in data 09.05.2021.

Le risposte ai quesiti posti dal G. E. sono riportate nella relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio di seguito eseguita.



## ***RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO***

### **QUESITO 1:**

*verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567***

*c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

*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 dei registri immobiliari;*
- *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell’atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l’atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- *se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell’eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell’art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l’Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente e al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore precedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l’accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull’immobile pignorato, acquistato mortis causa;*

### **In risposta al quesito 1:**

Il fascicolo telematico presente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo, contiene agli atti la Certificazione Notarile .

La costituzione dei beni , al Catasto dei Fabbricati , **Arezzo** ,risulta indicata nella visura catastale storica, presente dall’ Impianto Meccanografico , (inizialmente al catasto dei terreni Impianto meccanografico dal 11.09.1971,) in Impianto Meccanografico dal 05.05.1986 ultima Variazione Toponomastica d’Ufficio del 14.02.2017, rispettivamente : **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**  
**[REDACTED]**



## **QUESITO 2**

*provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore pignorato;*

### **In risposta al quesito 2:**

il perito ha acquisito la visura storica e la planimetria catastale depositate presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, relativa agli immobili oggetto della presente E.I., oltre che la mappa relativa alla posizione dello stesso nel territorio, identificati presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Comune di AREZZO, ( **Allegato 1-1 e Allegato 1-2** ):

- **Comune di Arezzo ,** [REDACTED] , **Catasto dei Fabbricati,**  
 [REDACTED] ,

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

**intestati a :**

[REDACTED]  
 [REDACTED] (per la quota di proprietà 1/1)

**Il titolo di provenienza**, del quale il perito ha provveduto a reperire copia ( **Allegato 2** ), risulta essere :

- **TRASCRIZIONE A FAVORE, SUCCESSIONE IN MORTE** [REDACTED]  
 [REDACTED] denuncia n.66 ,vol.831, del 19.01.2004 , trascritta il 17.04.2004, e successiva denuncia n.41, vol.924, del 05.06.2006, trascritta il 05.10.2009 al n. 11236, devoluta in forza di legge del coniuge , [REDACTED] e dei [REDACTED] ; il defunto era divenuto , a sua volta proprietario dei beni in oggetto in virtù di un Titolo del 1958, trascritto il 07.11.1958 al n. 1721/4939.

( **RICERCA specifica su** [REDACTED] , *nato il 15-07-1931 e morto il 16-09-2003; vengono reperite le seguenti note,* [REDACTED]

[REDACTED]





- **Atto per causa di morte -certificato di denunciata successione , presentazione 55 del 05.10.2009 , registro particolare 11236 a favore della moglie, [REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] *che nello specifico della presente procedura interessa le proprietà immobiliari* [REDACTED]

- **Atto per causa di morte -certificato di denunciata successione, presentazione 42 del 31.07.2019 , registro particolare 8548 a favore della moglie, [REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] *che nello specifico della presente procedura interessa le proprietà immobiliari* [REDACTED]

- **Atto per causa di morte -certificato di denunciata successione, presentazione 33 del 05.10.2009 , registro particolare 11159, a rettifica dell'atto precedente del 31.07.2019, a favore della moglie, [REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED] *che* [REDACTED]

*nello specifico della presente procedura interessa le proprietà immobiliari* [REDACTED]

[REDACTED] ( Allegato 3-2)

**TRASCRIZIONE A FAVORE, Atto tra VIVI e CONFERIMENTO DI SOCIETA', ATTO NOTARILE PUBBLICO , presentazione n. 77 del 02.04.2004, registro particolare 4254, registro generale 6783, numero di repertorio 9825 del 29.03.2004, ROGANTE NOTAIO BALDESI di Arezzo, , a favore di :**

[REDACTED]

[REDACTED]

(per la quota di proprietà 1/1)

**per i beni immobili identificati al catasto dei fabbricati, Comune di Arezzo,**

[REDACTED]

[REDACTED]

Nella registrazione di cui sopra **è indicata erroneamente il nome della società** nella dicitura che sarà successivamente variata con atto :

- **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO ATTO NOTARILE PUBBLICO , MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, presentazione n. 80 del 23.04.2004, registro particolare 5380, registro generale**



**8497**, numero di repertorio 10014 del 29.03.2004, ROGANTE NOTAIO BALDESI di Arezzo, a favore di :

[REDACTED]  
[REDACTED] (per la quota di proprietà 1/1)

Le variazioni del numero del subalterno delle particelle sopra indicate :

[REDACTED]  
[REDACTED] avvengono tutte il 20.05.2009 a seguito di esatta rappresentazione planimetrica o per modifica identificativo senza variare consistenza e rendita, prendendo quindi il numero dei subalterni oggi descritti e nominati ( vedi nel dettaglio le visure storiche di cui all' **Allegato 1-2** ).

### **QUESITO 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, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

### **FORMALITA' ESITENTI SUGLI IMMOBILI**

Le particelle immobiliari descritte al Quesito 2 sono gravate dalle formalità, di seguito riportate ( **allegato 3-1** ):

**-1 ISCRIZIONE CONTRO , ATTO GIUDIZIARIO, IPOTECA GIUDIZIALE, DECRETO INGIUNTIVO , presentazione n. 17 del 06.02.2017, registro particolare 236, registro generale 1654, RICHIEDENTE AVV. FRANCESCA TANTI , AREZZO, VIA PETRARCA 9, contro [REDACTED]**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a favore di BANCA

**POPOLARE DI CORTONA -SOCIETA' COOPERATIVA P.A. ,con sede in CORTONA (AR) , C.F. 00121760516.**

**-2 ISCRIZIONE CONTRO , IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO, presentazione n. 70 del 09.10.2019, registro particolare 2238, registro generale 15387, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE ROMA , C.F.**



13756881002, SEDE DI AREZZO, rep. 1447/719, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 dei beni immobili

identificati al Catasto dei Fabbricati, Comune di Arezzo, [REDACTED]

[REDACTED]

**-3 TRASCRIZIONE CONTRO , ATTO ESECUTIVO CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI , presentazione n. 8 del 22.01.2021, registro particolare 784, registro generale 1043, ATTO GIUDIZIARIO, U.N.E.P. AREZZO, C.F. 80005050515 rep. 2353 del 22.12.2020, contro [REDACTED]**

[REDACTED] , per la quota di 1/1 dei beni immobili identificati al Catasto dei Fabbricati, Comune di Arezzo, [REDACTED]

[REDACTED]

a favore di BANCA

**POPOLARE DI CORTONA -SOCIETA' COOPERATIVA P.A. ,con sede in CORTONA (AR) , C.F. 00121760516. a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA con sede in FIRENZE, C.F. 04385190485, richiedente AVV. FRANCESCA TANTI , AREZZO, VIA PETRARCA 9,**

#### **QUESITO 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 degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'unità immobiliare oggetto della presente stima **non presenta l'esistenza di oneri di natura condominiale** mancando anche nomina formale di amministratore-amministrazione di condominio, così come dichiarato durante un sopralluogo della parte esecutata presente .

Si fa presente che il complesso edilizio nel quale ricade la porzione immobiliare oggetto della presente stima è suddiviso unità immobiliari distinte e con proprietari differenti , / piano primo del fabbricato con ingressi separati dal resede , composte da più subalterni ciascuna.

#### **QUESITO 5**

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando 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;

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici



## **QUESITO 6**

*riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*

*verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:*

- a) *l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*
- b) *la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*

*più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
- *gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);*

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

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

La formalità che devono essere cancellate sono quelle indicate al Quesito 3;

Per la cancellazione di dette formalità, occorreranno, alla data odierna, la somma di circa €. 500,00 (euro cinquecento / 00), ciascuna, comprensive dei costi vivi e di quelli professionali **,per un totale di circa €. 1.500,00 (euro millecinquecento / 00).**

Le difformità rilevate risultano essere :

- edilizie , interne ed esterne alla proprietà di lieve entità , dovute essenzialmente ad aggiustamenti degli spazi di servizio della parte artigianale e di quella commerciale ad uso mostra-vendita -ufficio in relazione al posizionamento di alcune passaggi di collegamento e dei tramezzi di supporto ai materiali di vendita, **tutte sanabili** in relazione alla vigente normativa in merito.
- Si fa presente anche “difformità” di tipo catastale sia a seguito di quanto sopra rilevato sia perché le destinazioni d'uso C/2 e C/3 non corrispondono agli usi dichiarati nelle pratiche edilizie e nelle concessioni di condono nella quali si parla anche di parti dell'immobile ad uso commerciale-mostra di vendita diretta ed uffici( vedi elaborato grafico allegato alla descrizione edilizia riassuntivo dei condoni del 1986).



Per la conformità delle difformità sopra elencate, occorrerà, alla data odierna, depositare istanze in sanatoria e / o di deposito in sanatoria.

Per quanto concerne i costi delle stesse deve essere sottolineato che, **mancando un rilievo adeguato** , (eseguito con strumentazione computerizzata CAD) in quanto la documentazione reperita presso i pubblici uffici è di tipo cartaceo in copia con indicate quote in numero non sempre sufficiente e non più in linea con le metodologie di documentazione grafica oggi in uso e richieste dai pubblici uffici per esaminare le pratiche presentate, dovrà essere accuratamente eseguita una ricognizione degli immobili in ogni sua parte ( l'unico documento grafico riportato con sistemi di grafica computerizzata ( CAD) è riferibile alla recente accatastamento del sub. 13.)

Quindi occorrerà , considerato la consistenza degli immobili e la loro condizione attuale ( privi in molte parti di illuminazione diretta naturale e anche di impianti atti a supportare la mancanza di luce) un consistente impegno professionale di misurazioni e resa grafica.

**La somma complessiva per eseguire quanto sopra indicato potrà essere prevista in circa €. 15.000,00 ( euro quindicimila / 00 ),** comprensiva di oneri , sanzioni , spese di presentazione e costi professionali relativi a rilievi , predisposizione documentazioni grafiche e cartacee e quanto altro occorrente a definire le procedure occorrenti.

## **QUESITO 7**

*descrivere l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: 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.);*

La proprietà immobiliare in questione è identificata, presso l' Agenzia del Territorio di Arezzo, Ufficio del Catasto, Comune di Arezzo , come di seguito riportato:

- **Comune di AREZZO ,** [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**intestata a :**

## per la quota di proprietà 1/1

## **DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE DEGLI IMMOBILI**

Il bene immobile sopra identificato , oggetto della presente esecuzione immobiliare, è costituito da :

una proprietà immobiliare ad uso commerciale con uffici , artigianale e magazzini un tempo utilizzata come sede della società che la possiede dove la stessa esercitava vendita di beni edilizi , attualmente non utilizzata con attività di fatto “non attiva,” ubicata in Comune di Arezzo, [REDACTED] piano Terra.

In una zona centrale della frazione di [REDACTED] lungo la viabilità principale S.S 71, che conduce da [REDACTED], di interesse commerciale, in quanto ben visibile e dotata di spazi liberi circostanti anche se non di proprietà ma anche di interesse per un intervento di recupero edilizio per esempio residenziale in quanto in detta zona sono presenti alcuni complessi edilizi ad uso abitativo.

Infatti, il complesso ad uso residenziale- commerciale nel quale è inserita la proprietà in oggetto, è costituito da alcune attività anche di esercizio a fine di pubblica utilità, come l'ufficio postale, che richiamano un certo flusso di utenza quotidiana ma anche frutto da molte famiglie che abitato il complesso costruito intorno agli anni '80.

La proprietà immobiliare oggetto della presente procedura è costituita da tre subalterni, direttamente collegati tra di loro che si sviluppano al piano terra di una costruzione nata agli inizi degli anni '60 ad uso residenziale in una zona agricola che ha visto poi aggiungere vari ampliamente prima ad uso agricolo e poi finalizzati e adeguati alla attività di commercio dei materiali edili con grandi spazi e cubature utilizzate a magazzino con fornitura diretta ai mezzi edili delle imprese potendo accedere con mezzi anche importanti ( camion e furgoni ).

Inoltre, le parti edificate ad essa adiacenti consentivano anche di poter usufruire di spazi aperti nei quali l'attività si poteva estendere , aumentando così le possibilità economiche.

La struttura edilizia degli immobili nella sostanza corrisponde al progetto iniziale, sia per quanto concerne le rifiniture esterne, quali infissi ed aperture di passaggio che quelle interne, nelle quali anche le divisioni e le rifiniture sembrano essere sostanzialmente quelli realizzate per l'attività di vendita, con uffici mostra dei materiali di rifinitura edilizia e magazzini di stoccaggio per la vendita dei materiali edili di costruzione.

Le rifiniture sono minime essenziali in relazione alle varie zone quindi monocotture per uffici e mostra-commerciale ma al grezzo o prive del tutto di pavimentazione, quindi in terra battuta, nelle

parti retrostanti di stoccaggio delle merci ; tutti sembrano risalire agli anni '80 /90' quando l'attività era fiorente e redditizia con modifiche superficiali realizzate per migliorare la mostra per la presentazione dei prodotti da vendere anche al minuto.

Gli impianti , nello zone ufficio - mostra sono minimi essenziali , nelle altre parti ancora più spartani e /o mancanti e comunque tutti non più adeguati alle vigenti normative.

Deve essere sottolineato che in molte zone ,nei soffitti che interessano la costruzione degli anni '60 sono presenti elementi impiantistici quali tubazioni fasciate per idro-termo-sanitario o condutture in plastica (forassiti per le condutture elettriche) che sono di servizio al piano superiore utilizzato da altri soggetti ad uso essenzialmente abitativo per quanto si comprende da osservazione superficiale. Attualmente, l'immobile è totalmente non utilizzato e privato di fatto anche dell'uso degli impianti essenziali che probabilmente in alcune ampie zone erano comunque assenti o molto limitati anche durante l'attività ; sono presenti alcuni servizi igienici in stato di cattiva conservazione un tempo finalizzati probabilmente agli uffici ed al personale.

Attualmente, una ampio locale è usato come cantina e locale tecnico anche delle unità abitative del piano primo.

Quanto sopra descritto evidenzia dei “servizi di impiantistica e di utilizzo di un locale “senza contratti formali rilevati ,che verbalmente sono stati indicati , dalla parte esecutata presente agli accessi del CTU, a vantaggio del piano superiore non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Concludendo esistono numerose servitù impiantistiche concesse ai proprietari del piano primo, probabilmente, essendo presente tra questi e la proprietà esecutata del piano terra ,un legame di tipo parentale ( sempre come riferito verbalmente dalla proprietà esecutata presente ai sopralluoghi).

**Deve essere sottolineato che, gli ampi spazi esterni che circondano tutto l'immobile oggetto della presente esecuzione , sono stati tutti frazionati e suddivisi in ulteriori subalterni ,con la presentazione di un Tipo Mappale il 27.07.2011 , Presentazione del 2018, al quale è allegata una dimostrazione grafica dei subalterni che evidenziano proprio la divisione di detto resede.**

**A seguito di chiarimenti richiesti alla CTU inviata alle parti in data 19.09.2022, nello specifico dall'Avv. Francesca Tanti per la parte procedente , in data 26.09.2022 la scrivente CTU ha provveduto ad effettuare una ulteriore ricerca per una porzione di proprietà immobiliare che non è stata né pignorata né rilevata nella Relazione Notarile presente nel fascicolo telematico del Tribunale di Arezzo ; detta porzione è di seguito identificata:**



**Catasto dei fabbricati del comune di Arezzo ,** [REDACTED]

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA-ELENCO DEI  
SUBALTERNI ASSEGNNATI ( Allegato 11)**

La documentazione reperita in data 26.09.2022 consente di osservare il subalterno di nostro particolare interesse ,sopra identificato ,in merito al suo utilizzo; quindi possiamo dichiarare che la porzione immobiliare identificata al:

**Comune di Arezzo -Catasto dei fabbricati** [REDACTED]

**essendo descritta come B.C.N.C. ( bene comune non censibile) graffato alle** [REDACTED]

**[REDACTED] consente di accedere ai beni oggetto della presente procedura sia come attualmente suddivisa che nel caso proposto dalla scrivente con la costituzione di due lotti di vendita ,  
LOTTO 1 e LOTTO 2.**

Da osservazione analoga, sempre utilizzando la documentazione di cui sopra, di altra area immobiliare a resede, limitrofa ai beni oggetto della presente esecuzione ma NON OGGETTO DEL PIGNORAMENTO AD ESSA COLLEGATO, distinta al:

**Comune di Arezzo -Catasto dei fabbricati** [REDACTED]

si evince che detto bene, identificato ancora come B.C.N.C, **non possiede alcuna colleganza con i beni di nostro interesse.**

A seguito di quanto sopra narrato, possiamo concludere che :

**le proprietà oggetto della odierna procedura esecutiva, considerato lo stato dei luoghi , hanno accesso dalla viabilità pubblica SS 71 dalla** [REDACTED] ,**ma non possono essere accessibili dalla** [REDACTED] **come avviene attualmente , passando attraverso una recinzione bassa con ampio cancello anche carrabile , ubicata addirittura nella** [REDACTED] **al limite del fabbricato identificato alla** [REDACTED] **ed oggetto di differente procedura esecutiva .**

Deve essere ulteriormente aggiunto che **la particella** [REDACTED] , **attualmente viene utilizzata in modo che una consistente porzione sembrerebbe in uso esclusivo di alcuni** quindi non consono alla sua definizione di bene comune non censibile ( **vedi Allegato 5** ), in quanto piastrellata in cotto , in sopraelevazione dal piano carrabile e pedonale originario del resede e dotata di arredi e beni tipici di un resede residenziale.

Infine la [REDACTED] è stata oggetto di una compravendita nell'anno 2020 ( **Allegato 14** ) a seguito di un passaggio di una proprietà immobiliare al piano primo non oggetto del presente pignoramento.

I titoli edilizi autorizzativi rintracciati presso l'Archivio Storico del Comune di Arezzo , risultano essere quelli risalenti alla costruzione nella sua globalità, indicate in ordine cronologico:



■ Licenza Edilizia ■

- Licenza Edilizia n. ■
- Concessione Edilizia n. ■
- Concessione Edilizia n. ■
- Autorizzazione Edilizia n. ■, pratica edilizia ■ del 21.10.1987
- Pratiche di condono edilizio :
  - del 30.04.1986 fa seguito la concessione ■ del 08.06.1998
  - del 30.04.1986 fa seguito la concessione ■ del 08.06.1998
  - del 30.04.1986 fa seguito la concessione ■ del 08.06.1998
  - del 30.04.1986 fa seguito la concessione ■ del 02.04.1998
  - del 30.04.1986 fa seguito la concessione ■ del 02.04.1998

L'unità immobiliare sopra descritta sostanzialmente si sviluppa in modo regolare con divisioni interne, sia strutturali che non strutturali, realizzate in murature continue con aperture e con elementi strutturali puntiformi (quindi facilmente riconvertibili da un punto di vista di riuso funzionale anche se necessiterebbero di supporti statici consistenti in linea con le vigenti normative in merito alle strutture portanti e di copertura).

Resta però sostanziale sottolineare lo stato di consistenza dell'immobile con una buona metà delle superfici allo stato grezzo ed ampi volumi coperti da strutture metalliche leggere direttamente sul terreno e una parte, quella sottostante la costruzione iniziale riusabile, avendo altezze idonee, per qualsiasi utilizzo consentito dalle norme con interventi meno importanti da un punto di vista strutturale.

In ultimo deve essere ancora sottolineato che a seguito dell'efficacia del nuovo Piano Operativo del Comune di Arezzo avvenuta dal 15.04.2022 che consente l'operatività anche del Regolamento di Compensazione Urbanistica con DCC 135 del 30.09.2021, nella valutazione ed opportunità della porzione aggiunta alla costruzione di partenza deve essere indicata anche quella dell'acquisizione di superfici che potrebbero essere demolite e ricostruite anche fuori dal compendio urbanistico attuale verso ogni parte del territorio comunale di Arezzo che consente detta compensazione, fornendo in tal modo, con una demolizione non invasiva, un riuso appetibile in zone economicamente e commercialmente interessanti.

In relazione, alla descrizione dei materiali da costruzione utilizzati, come precedentemente indicato, la maggior parte degli elementi costruttivi e di rifinitura risalgono all'epoca di costruzione e/o di inizio dell'attività commerciale svolta che risale appunto a quel periodo; le rifiniture erano un tempo adeguate alle attività esercitate quindi migliori per uffici e mostra dei materiali venduti, essenziali e di minor livello spesso allo stato grezzo per quello ad uso artigianale- magazzino.



Anche gli infissi, sempre riferiti all'epoca di costruzione, si adeguano alle necessità di uso degli immobili, quindi tutti con profili in alluminio, vetrati trasparenti e spesso non presenti per l'ampia parte aggiunta retrostante a magazzino, chiusa da pannelli in lamiera metallica oggi del tutto inutilizzati lasciando le superfici, seppur non utilizzate, con accesso libero e di fatto non delimitato.

La **superficie utile lorda** degli immobili sopra descritti risulta essere di seguito definita, ottenuta a mediante rilievo di massima, per mezzo di strumenti tecnici a laser e sarà sostanzialmente suddivisa a prescindere dall'uso edilizio legittimato che in detta situazione non influisce molto nella valutazione economica che corrisponde sostanzialmente allo schema riassuntivo dei condoni allegato, pratica edilizia 568/1980 ( **Allegato 4** )

**Locali al piano terra sottostanti il fabbricato ad uso abitativo iniziale , rimasto tale solo al piano primo ( anni 60' ) , con locali uso ufficio , negozio e magazzino ed un servizio igienico , composti dalle [REDACTED]**  
**circa mq. 422,00** ( superficie catastale indicata nelle visure mq. 415,00 )

**Locali al piano terra retrostanti la costruzione ad uso abitativo iniziale ( risalente agli anni '60), composti [REDACTED]**  
**circa mq. 420,00** ( superficie catastale indicata nelle visure mq. 421,00 ).

Tutta la proprietà di trova in uno stato di manutenzione abbastanza precario in relazione ai materiali di rifinitura risalenti all'epoca della costruzione e di tipo ordinario, sia per quanto riguarda pavimenti sia per gli infissi esterni con profili in metallo, che le porte interne, sempre di tipo ordinario e di poco rilievo economico.

Gli impianti elettrici e idrotermosanitari sono anch'essi per lo più risalenti all'epoca della costruzione con minimi adeguamenti successivi di tipo funzionale alle variazioni d'uso, mancanti per la maggior parte della consistenza della proprietà neppure per quanto essenziale.

Le altezze interne e le misure rilevate, in riferimento a quelle indicate negli elaborati depositati presso i pubblici uffici, corrispondono a quelle indicate o sono conformi alle tolleranze di legge; quindi in media ml.3,75 per la parte anteriore lato viabilità principale, ml.4,90 per la parte retrostante a capannone valutata sotto la trave strutturale di copertura e ml.2,40 per i locali accessori, considerando che, con molta probabilità e ragionevolezza tecnica anche dette zone più basse possano avere altezze strutturali in linea con le restanti parti della proprietà, avendo un soffitto ribassato per esigenze di utilizzo.

Quanto sopra descritto è meglio rappresentato nella documentazione fotografica, ( **Allegato 5** ) e nella documentazione grafica allegata alla Concessione edilizia. ( **Allegato 4** ).



**Le difformità presenti sono risultate essere di lieve entità normativa, all'interno delle costruzioni , nel posizionamento di alcune pareti divisorie e delle porte interne rilevate dal confronto dello stato dei luoghi e gli allegati grafici reperiti presso il comune di Arezzo, Archivio Storico Edilizia .**

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

La proprietà immobiliare in questione è identificata, presso l' Agenzia del Territorio di Arezzo, Ufficio del Catasto, Comune di AREZZO ,come di seguito riportato:

- **Comune di AREZZO , sezione B, [REDACTED]**

[REDACTED] :

- [REDACTED] , categoria C/3, classe 6, consistenza 295 mq, superficie catastale mq.327, rendita €. 837,55

**intestato a :**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**per la quota di proprietà 1/1**

- [REDACTED] , categoria C/2, classe 8, consistenza 81 mq, superficie catastale mq.88, rendita €. 267,73

**intestato a :**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**per la quota di proprietà 1/1**

- [REDACTED] ) categoria C/3, classe 6, consistenza 398 mq, superficie catastale mq.421, rendita €. 1.130,55

**intestato a :**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**per la quota di proprietà 1/1**

## ACCESSO E CONFINI

Si accede alla proprietà attraverso la viabilità pubblica costituita da una strada aente ampia carreggiata e con le modalità ampiamente descritte al punto precedente, direttamente e mediante spazi di resede come b.c.n.c. oggi diversamente ripartiti in riferimento alla successione del 2004. Come precedentemente segnalato dovrà essere ridefinito a seguito dell'eventuale vendita il passaggio da altro bene la cui legittimità non risulta essere documentata e che, probabilmente deriva, dalla proprietà iniziale facente capo al sig. [REDACTED], deceduto (successione del 2004) che includeva molti beni un tempo usufruiti senza distinzione ed oggi separati a seguito di divisioni tra gli eredi.

## QUESITO 8

*accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- 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; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati indicati nel pignoramento, relativi all'intera proprietà, corrispondono a quelli dell'immobile sopra descritto e consentono una univoca identificazione del bene.

Deve essere sottolineato, in merito agli accessi esterni quanto descritto al precedente QUESITO 7, riferito alle porzioni di resede **con particolare attenzione alla [REDACTED]** non indicata nel pignoramento e nella Relazione Notarile **ma sostanziale, con le sue colleganze, all'accesso dei beni di cui trattasi dalla pubblica viabilità.**

## QUESITO 9

*proceda, previa segnalazione al creditore precedente 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;*

Il perito non ha provveduto ad alcuna variazione catastale, in quanto la stessa potrà essere aggiornata una volta definite le procedure di sanatoria delle lievi difformità segnalate e nel caso nella vendita nei due lotti indicati.

## **QUESITO 10**

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

Il Piano Strutturale e Operativo del **Comune di Arezzo**, identificano la proprietà immobiliare, come di seguito riportato:

**AMBITI DI MEDIA TRASFORMABILITÀ-AMBITI A MEDIA TRASFORMABILITÀ'NON SPECIALIZZATI DELLA MIXITE' URBANA -ART.32 ( Allegato 6 ).**

## **QUESITO 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;*

Non sono state rilevate istanze di sanatoria e/o Condono edilizio in merito alle difformità rilevate per tale ragione occorrerà presentare istanze e /o depositi in merito tale da ottenere la conformità edilizia del bene immobile.

Le difformità rilevate risultano essere :

- edilizie , interne alla proprietà di lieve entità, tutte sanabili in merito alle vigenti normative.

Per la conformità delle difformità sopra elencate, occorrerà, alla data odierna, depositare istanze in sanatoria e / o di deposito in; la somma complessiva per eseguire quanto sopra indicato potrà essere prevista in circa €. 15.000,00 ( euro quindicimila / 00 ), comprensiva di oneri , sanzioni , spese di presentazione e costi professionali relativi a rilievi , predisposizione documentazioni grafiche e cartacee , e quanto altro occorrente a definire le procedure occorrenti.

## **QUESITO 12**

accerti lo stato di occupazione del bene, con il riferimento sia al momento della perizia , sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento estraendo( e trasmettendo senza ritardo 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 è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la 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 in 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 di 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.*

La proprietà immobiliare in questione è in possesso, per le quote indicate ai precedenti quesiti , quindi per 1/1 , dell'esecutato ; detta proprietà **non risulta essere utilizzata da terzi e neppure dalla proprietà stessa avendo la stessa la sua attività non attiva, come da visura camerale del 18.06.2021 ( allegato 7).**

### **QUESITO 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 convenzione di separazione dei beni ) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Trattandosi di una società non sono state reperite le certificazioni anagrafiche sopra indicate.

### **QUESITO 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);*

Gli immobili di cui trattasi non sono occupati perché l'attività è nello stato riportato al quesito 12.

### **QUESITO 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;*

Gli impianti presenti, nella proprietà immobiliare interessata non sono adeguati all'uso di commerciale-artigianale ed ufficio , in quanto risultano obsoleti , con manutenzione nulla e per la maggior parte presenti in modo non adeguato o addirittura assenti.

### **QUESITO 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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e carraio) ai lotti,( passaggio pedonale e/o carraio 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 risultano o meno in comune ai vari lotti, e 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.);*

La vendita del bene immobile pignorato e sopra descritto sarà effettuata in numero **DUE LOTTI** in quanto, , **la divisione del compendio immobiliare è possibile con lotti aventi condizioni di destinazione e poi di possibile riutilizzo differenti così da rendere la valutazione richiesta maggiormente favorevole ed appetibile.**

Quanto sopra anche in relazione al fatto che:

- la proprietà ad uso artigianale- magazzino , se separata, potrebbe anche essere demolita ed utilizzata come superficie a Compensazione Urbanistica , inoltre potrebbe essere riutilizzata anche nella stessa sede progettando una sostituzione edilizia - urbanistica anche a differente destinazione d'uso compatibile con la zona di destinazione edilizia ed urbanistica dove attualmente ubicata ( **LOTTO 1** )
  - la proprietà commerciale ed ad uso ufficio, essendo ubicata al piano terra dell'edificio principale potrebbe essere ristrutturata e riutilizzata con usi sempre compatibili con le destinazioni territoriali previste operando anche opportuni frazionamenti con facile realizzazione di servizi ed impiantistica essendo ubicata al piano terra ( **LOTTO 2** )
- In ultimo , l'eventuale riuso del lotto 1 con sostituzione edilizia o compensazione urbanistica ( demolizione e trasferimento delle superfici in altre zone), potrebbe essere molto favorevole al Lotto 2 creando opportunità di illuminazione ed eventuali spazi liberi a terra oggi interclusi dall'ampliamento del capannone , effettuato negli anni '80.

### **QUESITO 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 del debitore e se di durata ultraventennale , 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 diritto sull'immobile sulla base di 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, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al 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 del valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi o 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;*

Essendo la finalità della presente stima quella di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni immobili sopra descritti, si procede alla valutazione degli stessi, adottando il procedimento sintetico comparativo, basato su dati assunti da recenti compravendite di beni simili e sulla banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie del Territorio, considerando tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono influire sul giudizio.

I valori stimati seguendo i criteri di giudizio di stima sopra descritti, si possono così riassumere :

- 1) per la **valutazione** dei beni sono stati seguiti i criteri che seguiranno, precisando che la considerazione è stata effettuata in due lotti come specificato in precedenza al Quesito 16

## LOTTO 1

Valutazione del bene immobile ubicato in Comune di Arezzo, costituito da una proprietà ad uso magazzino ed artigianale, come dettagliata, avendo, proprio in funzione della destinazione d'uso e delle rifiniture sopra descritte, differenti valutazioni economiche espresse in €/mq di superficie lorda SUL.

Conseguentemente e trattandosi di **superficie utile lorda, come indicata al quesito 7** e comprendendo nel valore indicato al metro quadro ogni valutazione espressa in precedenza per ogni costo da sostenere che grava sul bene in oggetto.

superficie lorda circa **mq. 420,00 x €/mq. 400,00 ( valore già decurtato del 15% )**

**Totale = € 168.000,00**

## LOTTO 2

Valutazione del bene immobile ubicato in Comune di Arezzo, costituito da una proprietà ad uso magazzino, commerciale-vendita ed ufficio, come dettagliata in precedenza, avendo, proprio in funzione della destinazione d'uso e delle rifiniture sopra descritte, differenti valutazioni economiche espresse in €/mq di superficie lorda SUL.

Conseguentemente e trattandosi di **superficie utile lorda, come indicata al quesito 7** e comprendendo nel valore indicato al metro quadro ogni valutazione espressa in precedenza per ogni



costo da sostenere che grava sul bene in oggetto ed effettuando una valutazione media tra le superfici anteriori e quelle retrostanti attualmente intercluse dal bene del lotto 1.

superficie linda circa **mq. 422,00 x €/mq. 700,00** ( valore già decurtato del 15% )

**Totale = € 295.400,00**

**Tanto premesso il bene immobile, sommando i lotti 1 e 2 sarà valutato per una somma totale di circa €. 463. 400,00, ritenendo inserito nel valore finale tutte le considerazioni precedentemente effettuate in merito alla descrizione del bene e dei costi da sostenere (quindi anche i costi descritti ai quesiti 6 ed 11) e la condizione di minor valore del 15% del bene generata dalla presente procedura esecutiva , riduzione in percentuale già calcolata nella valutazione al mq di SUL come sopra indicato.**

## **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'INTERA PROPRIETA' suddivisa in due lotti:**

### **LOTTO 1:**

**TOTALE €. 168.000, 00 (euro centosessantottomila /00 )**

### **LOTTO :2**

**TOTALE €. 295.000, 00 (euro duecentonovantacinquemila /00 ) – arrotondato per difetto**

### **QUESITO 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;

**Il bene sopra indicato è stato pignorato per la quota appartenente alla società** [REDACTED]

[REDACTED] **per la quota di proprietà 1/1**

**e quindi per un valore totale , Lotti 1 e 2 , arrotondato per difetto di**  
**€. 463.000,00**

### **QUESITO 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;*

Non sono stati pignorati beni che avessero solo nuda proprietà od usufrutto

### **QUESITO 20**

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

Non si riscontrano difformità tali da non poter essere sanate e /o ripristinate

Con la presente ultima considerazione si ritengono concluse le operazioni peritali necessarie ad assolvere l'incarico assegnato alla sottoscritta in data 09/05/2021, restando a disposizione per ogni qualsiasi ulteriore chiarimento.

Arezzo, lì 10 settembre 2022( prima stesura)

**Il Consulente Tecnico d' Ufficio  
architetto LAURA SCATRAGLI**

Arezzo, lì 29 settembre 2022

**Aggiornamento della Relazione di CTU**

**Il Consulente Tecnico d' Ufficio  
architetto LAURA SCATRAGLI**

**ALLEGATI :**

**All. 1.1**-Documentazione d'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare: Divisione mappale e planimetrie dei subalterni

**All. 1.2**-Documentazione d'ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare: visura storica , mappa e planimetrie per particella CATASTO

**All. 2** - Certificazione notarile di provenienza dei beni LOTTO 1 e LOTTO 2

**All. 3.1** -Documentazione di ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare: CONSERVATORIA riferita alla società esecutata.

**All. 3.2** -Documentazione di ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare: CONSERVATORIA riferita a [REDACTED]

**All. 4** - Estratto della documentazione allegata alle Pratiche Edilizie di riferimento per valutare la conformità dei beni immobili LOTTO 1 e LOTTO 2

**All. 5** - Documentazione fotografica LOTTO 1 e LOTTO 2

**All. 6** – Destinazione urbanistica LOTTO 1 e LOTTO 2

**All. 7** – Visura camerale della [REDACTED].

**All. 8** -Relazione di CTU SINTETICA

**All. 9** -Relazione del CTU in COPIA ANONIMA

**All. 10** -Copia invio alle parti indicate nel fascicolo telematico della procedura della Bozza della Relazione di CTU

**All. 11** -Accertamento della proprietà immobiliare urbana -elenco dei subalterni del resede non compresi nel pignoramento e non segnalati nella Relazione Notarile.

**All. 12 -AGGIORNAMENTO** documentazione di ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare: CONSERVATORIA riferita alla società esecutata del 20.09.2022

**All. 12 -AGGIORNAMENTO** documentazione di ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare: CONSERVATORIA riferita alla società esecutata del 20.09.2022

**All. 13 -Ricevute invio pec** della bozza di relazione prima del deposito in Tribunale di Arezzo.

**All. 14 -AGGIORNAMENTO** documentazione di ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, Servizio pubblicità immobiliare: CONSERVATORIA riferita alla società esecutata del 29.09.2022 **riferita alla [REDACTED] non pignorata**

Arezzo, lì 29 settembre 2022

**Il Consulente Tecnico d' Ufficio**  
**architetto LAURA SCATRAGLI**