

RISPOSTA AI QUESITI INTEGRATIVI FORMULATI DAL SIGNOR GIUDICE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

BCC NPLS 2020 S.R.L.

Contro

e

(Esecuzione Immobiliare n°202/2022 del Reg. Gen. Es. - Tribunale di Arezzo)

QUESITI INTEGRATIVI - RICHIESTI DAL SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI
IMMOBILIARI (LA DOTT.ssa ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE) - AL FINE
D'INTEGRARE LA RELAZIONE PERITALE GIA' DEPOSITATA IN DATA 02/07/2024
DAL PERITO NOMINATO.

(Vedi Allegato "X" + "X1")

COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A CAPRESE MICHELANGELO (AR)

LOCALITA' ZENZANO N°266

(LOTTO UNICO)

Il sottoscritto **Architetto Alessandro Tinacci**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n°554, con studio in Bucine (Ar), via San Salvatore, n°72 (Tel./Fax 055 9911728 - mail: alessandro.tinacci@gmail.com e alessandro.tinacci@archiworldpec.it), in qualità di esperto stimatore, e in riferimento alla comunicazione emessa/ricevuta in data 16/07/2024 (*Vedi Allegato "A"*), dovrà integrare l'elaborato peritale per quanto richiestogli dal

Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - sulla base delle osservazioni alla "CTU" effettuate dall'Avvocato ***** in qualità di difensore della esecutata/pignorata società ***** - in riferimento al compendio immobiliare pignorato nella presente procedura, ovvero in riferimento al così detto "Lotto Unico".

QUESITI FORMULATI IN RIFERIMENTO AL "LOTTO UNICO"

- a) *Nella stima del valore non ha tenuto conto, del diritto di superficie in favore del ***** , solo datore di ipoteca, sull'area ove insiste il complesso immobiliare, per effetto dell'atto integrativo in data 21/02/2012 (Repertorio. n°106.276 - Raccolta n°19.057). Tale diritto va a scadere il 31/12/2050, anziché il 31/12/2030, come indicato nella predetta relazione. Occorreva pertanto applicare una riduzione ulteriore del valore della proprietà di circa il 20%, e non è corretta l'analisi del consulente contenuta a pag. 74 sub. "valore totale del lotto unico". Basti considerare che il ***** non è il debitore ma solo il terzo datore di ipoteca, i beni da aggredire per il soddisfacimento del credito non posso appartenere ad un terzo, altrimenti saremmo di fronte ad una stima del bene, con riferimento al suo valore reale, al netto delle garanzie, che peraltro sarebbero suscettibili di estinzione volontaria, una volta determinata la consistenza valoriale del diritto reale parziale.*
- b) *Nella determinazione del valore finale il consulente non ha tenuto conto che non vi è concorrenza ai fini dell'acquisto, stante l'indivisibilità del compendio e le sue specifiche caratteristiche, che rendono inutilizzabili frazioni separate divise del medesimo.*

- c) *Nella determinazione del prezzo, in vista di una concreta vendita, non è stata considerata l'ubicazione marginale, lontana da centri industriali o di servizi e dalle principali vie di comunicazione.*
- d) *Dalla stessa relazione si ricava agevolmente l'uso pubblico del compendio immobiliare, che lo rende esente dalla imposta IMU per un importo, secondo le tariffe attuali di € 32.862 = per ogni anno. Il carico fiscale deve essere considerato come un valore negativo, che tende oggettivamente a ridurre la consistenza del prezzo di una eventuale vendita all'incanto.*

RISPOSTE AI QUESITI INTEGRATIVI RELATIVI AL LOTTO UNICO

- a) Diversamente da quanto è stato "osservato" dall'Avvocato nel presente quesito, l'esperto afferma di avere anch'esso specificato chiaramente che il "Diritto di Superficie" in favore del ***** avrà validità fino al 31/12/2050, e non fino al 31/12/2030. *(Vedi risposta data al quesito n°2 della perizia depositata in data 02/07/2024 - a pag. 12).*
- Inoltre fin da subito - a partire dalla così detta "*Premessa*" della perizia tecnica-estimativa depositata - l'esperto ha affermato che sia la società ***** , così come il ***** , sono entrambi i due "soggetti" esegutati/pignorati. Questa "condizione" - riferita alle due "ditte" - è peraltro chiaramente evidenziata sia dalla Trascrizione del Pignoramento *(Vedi Allegato "B")*, che dalla "Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale" *(Vedi Allegato "C")*.
- Detto questo l'esperto ha nella sua valutazione estimativa *(Vedi risposta data al quesito n°17 della perizia depositata in data 02/07/2024)*, tenuto conto del Diritto di Superficie che è in "capo" al *****.

- b) L'esperto, diversamente da quanto è stato "osservato" dall'Avvocato nel presente quesito, ha "costituito" - *così come è stato ben spiegato nella risposta data al quesito n°16 della perizia tecnica-estimativa depositata in data 02/07/2024* - un "Lotto Unico". Di questo lotto sono state spiegate dall'esperto le molteplici caratteristiche/peculiarità che lo rendono indivisibile. Conseguenzialmente - *alla risposta del successivo quesito n°17 della perizia tecnica-estimativa depositata in Tribunale ad Arezzo* - l'esperto ha tenuto conto dell'oggettiva "condizione" del compendio pignorato, considerabile come una "entità" immobiliare unica.
- c) Diversamente da quanto è stato "osservato" dall'Avvocato nel presente quesito, l'esperto nella valutazione del compendio immobiliare pignorato (il così detto "Lotto Unico"), ha altresì considerato l'ubicazione marginale e lontana dai centri industriali, così come dai "servizi", e dalle principali vie di comunicazione. L'esperto ha difatti relazionato in merito a quanto sopra specificato - *nella risposta data al quesito n°17 della perizia depositata in data 02/07/2024* - precisamente alle pagine 66, 67, e 71.
- d) Diversamente da quanto è stato "osservato" dall'Avvocato nel presente quesito, il perito ha effettuato intrinsecamente nella valutazione effettuata nella perizia tecnica-estimativa depositata in Tribunale in data 02/07/2024, le dovute considerazioni inerenti il pagamento dell'IMU. L'esperto inoltre non "conviene" con l'osservazione fatta nel presente quesito dove viene detto che l'uso pubblico del compendio immobiliare lo rende esente dall'imposta IMU; per poi invece dire che questa imposta ammonta annualmente ad € 32.862 (Euro Trentaduemilaottocentosessantadue). Se poi viene inteso che la funzione/attività scolastica sia quella di natura "pubblica" si precisa - come già detto varie volte nella perizia tecnica-estimativa depositata in

Tribunale in data 02/07/2024 - che gli edifici pignorati alle due “ditte” esegutate (fatta eccezione per quelli in “Corso di Costruzione” che sono privi di rendita catastale), non sono esclusivamente destinati ad uso scolastico, ma sono questi di varia categoria catastale, (Categoria B/5, D/2, D/6, etc...). E’ inoltre da specificare - visto che sussiste un contratto di locazione con la ***** - che l’utilizzo di questi immobili non è a titolo gratuito, ma è oneroso, e dunque per i locatari (ovvero le due “ditte” esegutate) con finalità di lucro. Questa specifica caratteristica implica normalmente il doveroso pagamento dell’IMU da parte dei titolari/possessori degli immobili. Ulteriormente l’esperto non può neanche prevedere se un ipotetico futuro acquirente del compendio immobiliare tramite vendita giudiziaria sarebbe poi esentato dall’obbligo di pagamento dell’IMU; non sapendo a priori quali attività verrebbe questi a svolgervi al suo interno.

Con quanto detto il perito (Arch. Tinacci Alessandro) presuppone di avere dato risposta esauriente ai quesiti formulati, e di avere anche “prodotto” la necessaria documentazione dimostrativa per quanto affermato.

Arezzo, 16 ottobre 2024

IL C.T.U.

(Architetto Alessandro Tinacci)

ALLEGATI AL QUESITO INTEGRATIVO:

Allegato "X" + "X1" - Relazione peritale integrale - già depositata in data 02/07/2024 -
con l'elenco degli allegati relativi e contestualmente presentati all'epoca.

Allegato "A" - Quesiti Integrativi formulati dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
(la Dott.ssa E. Rodinò di Miglione) sulla base delle osservazioni effettuate
dall'Avv.*****

Allegato "B" - Ispezione Ipotecaria - Nota di Trascrizione - Pignoramento Immobili -
Presentazione del 04/01/2023

Allegato "C" - Certificazione Notarile Sostitutiva redatta dalla Notaia Dott.ssa Giulia
Messina Vitrano