

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

BCC NPLS 2020 S.R.L.

Contro

e

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

Il sottoscritto **Architetto Tinacci Alessandro**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n°554, con studio professionale in Bucine (Ar), via San Salvatore, n°72 (Tel./Fax 055 / 9911728), è stato nominato in data 17 ottobre 2023, esperto dal Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo (la Dott.ssa Rodinò di Miglione), con incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

Si specifica che nella presente relazione tecnica/estimativa i beni immobili eseguiti - ai fini della vendita coattiva - verranno raggruppati/suddivisi in un "Lotto Unico".

PREMESSA - Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Caprese Michelangelo (Ar), località Zenzano n°266.

Il suddetto compendio immobiliare pignorato - in maniera sintetica - è destinato a "Centro per Attività Ricreative-Sportive Finalizzato allo Sviluppo Turistico", ed è comprensivo di scuola, laboratori scientifici e vano scala al piano primo sotto-strada, spogliatoi, campi da tennis, scuola, laboratori scientifici, albergo, opificio, palestra, vani scala in



corso di costruzione al piano terra, albergo, bar, locale ristorante e vani scale in corso di costruzione al piano primo, con annesso resede. Tutto quanto risulta meglio identificato da un punto di vista catastale da quanto è riportato nell' "Elenco dei Subalterni Assegnati", graficamente nell' "Elaborato Planimetrico" della particella n°168 - Foglio di Mappa 43 del Comune di Caprese Michelangelo, nonché (sempre da un punto di vista grafico), nelle schede planimetriche delle unità immobiliari ultimate, (i Subb. 3, 10, 11, 13). Risultano altresì inclusi i Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) identificati questi dai subalterni nn. 1, 6, 7 della solita particella n°168. Nonché due unità immobiliari (i Subb. 12 e 14), che seppur alcune porzioni di queste siano edificate (ma non ultimate), risultano essere unità immobiliari "in corso di costruzione". L'esperto specifica che nonostante la dizione "in corso di costruzione" relativa a questi due subalterni, ciò non vuol dire che per questi vi siano all'attualità effettivi lavori in corso di realizzazione, e/o di completamento edilizio di parti/porzioni che sono ultimate al grezzo.

Tutti i beni immobili che fanno parte del complesso immobiliare pignorato, appartengono in piena ed esclusiva proprietà - quanto all'Area - alla società esecutata *****; nonché in piena ed esclusiva titolarità - per quanto al diritto di Superficie - dall'esecutato *****.

L'esperto afferma pertanto - in virtù del fatto che sia ***** che il ***** - sono



entrambe eseguite, e queste vantano rispettivamente l'intero diritto di Proprietà per l'Area, e l'intero diritto di Proprietà Superficiaria.

L'esperto afferma sin da adesso, che tutti i beni immobili facenti parte del compendio immobiliare pignorato, verranno "considerati/raggruppati" in un unico lotto, quello che nei paragrafi successivi verrà definito come il "Lotto Unico". Riepilogando - da un punto di vista catastale - il "Lotto Unico" omogeneo costituito dall'esperto, risulta essere così individuato:

LOTTO UNICO

COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO NEL COMUNE DI CAPRESE MICHELANGELO (AR) - LOCALITA' ZENZANO N°266 - E CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAPRESE MICHELANGELO (AR) - FOGLIO 43 - PARTICELLA N°168 - SUBALTERNI 3, 10, 11, 12, 13, 14. COMPRESSE LE UTILITA' COMUNI (OVVERO I B.C.N.C.) RAPPRESENTATE DAI SUBALTERNI 1, 6, 7 DELLA SOLITA PARTICELLA.

Catasto Fabbricati del Comune di Caprese Michelangelo (Ar) - Foglio 43

- **BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB. 3 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14**

Particella n°168 - Sub. 1

Bene comune non censibile - Partita speciale A

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T).

- **OPIFICI - CABINA ENERGIA ELETTRICA**

Particella n°168 - Sub. 3 - Categoria D/1 - Rendita € 270,00.

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T).

- **BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB. 10 - 13 - SCALE ESTERNE**

Particella n°168 - Sub. 6



Bene comune non censibile - Partita speciale A

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano S1-T-1).

- **BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB. 10 - 12 - 13 - 14 - SCALA E ASCENSORI INTERNI**

Particella n°168 - Sub. 7

Bene comune non censibile - Partita speciale A

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T-1).

- **ATTIVITA' DIDATTICA**

Particella n°168 - Sub. 10 - Categoria B/5 - Classe U -

Consistenza 3.800 mc. - Dati di Superficie Totale: 1.488 mq. -

Rendita € 4.513,83.

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano S1-T).

- **ATTIVITA' SPORTIVA CAMPI DA TENNIS E SPOGLIATOI**

Particella n°168 - Sub. 11 - Categoria D/6 - Rendita € 7.180,00.

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T).

- **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Particella n°168 - Sub. 12 - Categoria F/3

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T).

- **ALBERGO**

Particella n°168 - Sub. 13 - Categoria D/2 - Rendita € 30.500,00.

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T-1).

- **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Particella n°168 - Sub. 14 - Categoria F/3



(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano 1).

Tutti i beni immobili pignorati sopra elencati appartengono per la quota dell'intero (ovvero al 100%) ad entrambe le "ditte" sotto riportate:

1. la "*****" per il diritto di "PROPRIETA' DELL'AREA"
2. il "*****" per il diritto di "SUPERFICIE"

Dunque complessivamente - avendo l'esperto costituito un "Lotto Unico" formato questo da tutti i beni immobili pignorati - un eventuale "compratore" che tramite asta giudiziaria acquisisse i suddetti beni immobili pignorati, se ne aggiudicherebbe di questi la piena proprietà nella loro quota di possesso dell'intero.

Quesito n°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. 2.650 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;*

RISPOSTA AL QUESITO N°1

L'esperto ha verificato - prima di intraprendere ogni altra attività - la completezza e correttezza dei dati ipo-catastali necessari ed essenziali per poter poi procedere con la perizia tecnica/estimativa relativa alla presente Esecuzione Immobiliare. Quindi il C.T.U. ha provveduto - così come richiesto dal quesito - a verificare la correttezza di quanto gli è stato trasmesso al momento del conferimento dell'incarico, ovvero di quanto riportato nel "Certificato Notarile Sostitutivo" redatto ai sensi dell'art. 567 del C.P.C. dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di



Corleone (Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese).

L'esperto, dall'analisi degli specifici "punti" che sono stati elencati nel presente quesito dal Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, di cui ne viene richiesta specifica verifica, ha potuto constatare la completezza (e relativa correttezza), della documentazione "prodotta/redatta", senza alcuna mancanza. Come riportato nel "Certificato Notarile Sostitutivo", la trascrizione del pignoramento è avvenuta in data 04/01/2023.

Tutti i beni immobili subastati che sono stati sinteticamente menzionati in premessa, appartengono per il diritto di "Proprietà dell'Area", alla ***** , e per il diritto di "Superficie", al ***** .

L'esperto - in riferimento agli atti notarili di "provenienza" dei beni immobili pignorati per la società ed il consorzio entrambi eseguiti - nota che quelli che nella "Certificazione Notarile Sostitutiva" sono nell'elenco costituito denominati come "Atti tra vivi", corrispondono a quegli atti stipulati dal Notaio Dott. Carmelo Gambacorta di Sansepolcro (Ar), che sono entrambi "intestati" quali "Atti Integrativi". Precisamente quello redatto/stipulato in data 10/01/2001 e quello stipulato in data 21/02/2012. Entrambi i due atti integrativi sono finalizzati alla modifica dell'art. 2 dell'atto notarile - sempre stipulato dal Notaio Dott. Carmelo Gambacorta - in data 29/02/2000. Questo atto notarile consisteva difatti nella "Cessione Gratuita di Diritto di Superficie", ovvero nel concedere al ***** da parte della società ***** il diritto di



superficie sull'area in questione, (che attualmente identifica il compendio immobiliare pignorato). L'esperto ha riscontrato che sussiste la continuità delle trascrizioni relativamente al ventennio antecedente al pignoramento.

Quesito n°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;*

RISPOSTA AL QUESITO N°2

L'esperto ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio del Catasto della Provincia di Arezzo, le schede planimetriche di tipo catastale (in scala originaria 1:200), delle unità immobiliari/catastali pignorate.

Come già detto, queste unità immobiliari pignorate, e localizzate in un medesimo contesto "ambientale" (ovvero in località Zenzano nel Comune di Caprese Michelangelo), risultano essere tutte iscritte al Catasto Fabbricati del Comune di Caprese Michelangelo (Ar), Foglio di Mappa 43, Particella n°168.

Questa particella identifica un unico complesso immobiliare, costituito sia da molteplici edifici/manufatti completati/ultimati e quindi utilizzabili/utilizzati, così come alcuni che ancora - pur non essendovi attualmente lavori in corso d'opera - sono unità immobiliari/catastali non completate/definite, ovvero risultano essere unità immobiliari in "Corso di Costruzione". Tuttavia anche queste unità immobiliari - così come quelle ultimate ed utilizzate/usate - hanno un proprio identificativo catastale; ovvero uno specifico "subalterno" assegnato.



Le schede planimetriche di tipo catastale relative alle unità immobiliari completate/definite - e conseguenzialmente acquisite dall'esperto presso l'Ufficio del Catasto di Arezzo - sono per la precisione quattro, rappresentative graficamente (in pianta) dei Subb. 3, 10, 11, 13. Le unità immobiliari che invece sono definite catastalmente come in "Corso di Costruzione" (ovvero i Subb. 12 e 14), per la loro stessa "natura" (non completata/ultimata), non dispongono di una specifica scheda planimetrica.

Tutte le unità immobiliari elencate nella trascrizione di pignoramento e nella "Certificazione Notarile Sostitutiva" - che siano o meno dotate di una propria planimetria catastale - fanno parte del compendio immobiliare pignorato.

Ulteriormente l'esperto, ha poi provveduto ad acquisire - sempre a livello catastale - ulteriori documenti; quali un estratto del Foglio di Mappa 43 del Comune di Caprese Michelangelo (in scala 1:2000), l'Elaborato Planimetrico della particella n°168, l'Elenco dei Subalterni Assegnati, le Visure Catastali (sia quelle riferite a "Soggetto" che quelle "Storiche"), il tutto ovviamente relativo alle unità immobiliari pignorate.

Analogamente a come l'esperto ha provveduto ad acquisire le planimetrie catastali (ove presenti) del complesso immobiliare pignorato, lo stesso ha poi anche provveduto - così come espressamente richiesto nel quesito formulato dal Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - ad acquisire anche presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Caprese Michelangelo (Ar), l'intera documentazione grafica e progettuale allegata all'ultima pratica edilizia/urbanistica regolarmente approvata e depositata in Comune.



Il perito precisa inoltre, che lo stesso, non ha acquisito solo ed esclusivamente la documentazione relativa all'ultimo titolo abilitativo avente "valenza" urbanistica/edilizia, ma anche tutte quelle altre pratiche pregresse che hanno nel passato interessato il complesso immobiliare di natura sportiva-ricreativa-ricettiva e quant'altro pignorato. Il complesso immobiliare è stato costruito (e in realtà ancora non sarebbe ultimato), in più fasi temporali. Difatti per "comprendere" e "definire" lo stato urbanisticamente conforme dell'unità abitativa/immobiliare pignorata, la "visione" grafica/progettuale non va limitata alla sola ed esclusiva ultima pratica presentata presso l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale, ma questa va estesa alla sommatoria di tutte le pratiche - comprese anche le eventuali sanatorie che però in questo caso non vi sono - che si sono succedute nel tempo per la realizzazione all'attualità dell'intera struttura immobiliare. Elencandole in maniera cronologicamente progressiva - le pratiche edilizie ed i relativi titoli abilitativi - vengono riportate nel successivo punto n°11.

L'esperto - sempre in risposta di quanto richiesto con il presente quesito - ha provveduto ad acquisire (allegandoli tra la documentazione correlata alla presente perizia), i titoli di provenienza del compendio immobiliare pignorato, questi risultano essere perfettamente elencati nella "Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale". In origine la ***** , acquisì il terreno dove attualmente insiste (area coperta e scoperta) il complesso immobiliare pignorato, tramite atto notarile di "Compravendita" stipulato a Sansepolcro (Ar) dal Notaio Dott. Carmelo Gambacorta in data 14/04/1994 (Repertorio n°25.635 - Raccolta n°2.544). Questo stesso atto notarile di "Compravendita" è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo,



in data 04/05/1994, al n°4.047 di Particolare. Lo stesso atto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Sansepolcro (Ar), in data 04/05/1994, al n°183 Serie 1/V. Si allega alla presente relazione tecnica-estimativa il citato atto notarile.

Successivamente, tutti quelli che sono stati gli atti notarili succedutesi che hanno interessato l'area e le sopravvenute costruzioni realizzatevi, risultano - come già detto correttamente elencate nella "Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale" - allegati alla presente relazione tecnica-estimativa. L'esperto vuole però qui citare anche quello che è stato l'atto notarile di "Cessione Gratuita del Diritto di Superficie", effettuata sempre in Sansepolcro (Ar) dal Notaio Dott. Carmelo Gambacorta in data 29/02/2000 (Repertorio n°58.428 - Raccolta n°6.933). Questo atto notarile venne trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, in data 24/03/2000, al n°3.242 di Particolare. Con questo atto la ***** (all'epoca titolare del diritto di piena proprietà), concesse al "*****", il diritto di Superficie su quella che è l'area attualmente corrispondente a quella pignorata (l'attuale particella n°168 del Foglio di Mappa 43 di superficie pari a mq. 27.535), per potervi realizzare un Centro Sportivo; così come è effettivamente avvenuto - seppure alcune porzioni edilizie siano da ultimare - e vi sia stato per alcune parti/porzioni costruite dei cambi d'uso.

Conseguenzialmente, a partire dalla data dell'atto menzionato, la ***** - in riferimento al medesimo compendio immobiliare - ha variato il suo diritto reale di piena proprietà, in un diritto di Proprietà per l'Area. Come già detto, si sono poi susseguiti ulteriori atti integrativi - sempre riferiti a questo atto di "Cessione Gratuita di Diritto di Superficie"



- che sostanzialmente erano finalizzati a variare la durata del diritto di Superficie da parte del *****.

All'attualità la costituzione di questo diritto di Superficie è stipulata/concessa fino al 31/12/2050, a tale data scadrà così il termine della concessione del suddetto diritto di Superficie che è in "capo" al ***** , per ritornare il "tutto" in piena proprietà alla *****.

Riepilogando, il compendio immobiliare pignorato - da un punto di vista catastale - corrispondente questo al così detto "Lotto Unico", risulta formato/composto dai seguenti beni immobili così identificati catastalmente:

Catasto Fabbricati del Comune di Caprese Michelangelo (Ar) - Foglio 43

- **BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB. 3 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14**

Particella n°168 - Sub. 1

Bene comune non censibile - Partita speciale A

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T).

- **OPIFICI - CABINA ENERGIA ELETTRICA**

Particella n°168 - Sub. 3 - Categoria D/1 - Rendita € 270,00.

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T).

- **BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB. 10 - 13 - SCALE ESTERNE**

Particella n°168 - Sub. 6

Bene comune non censibile - Partita speciale A

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano S1-T-1).

- **BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB. 10 - 12 - 13 - 14 - SCALA E ASCENSORI INTERNI**



Particella n°168 - Sub. 7

Bene comune non censibile - Partita speciale A

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T-1).

- **ATTIVITA' DIDATTICA**

Particella n°168 - Sub. 10 - Categoria B/5 - Classe U -

Consistenza 3.800 mc. - Dati di Superficie Totale: 1.488 mq. -

Rendita € 4.513,83.

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano S1-T).

- **ATTIVITA' SPORTIVA CAMPI DA TENNIS E SPOGLIATOI**

Particella n°168 - Sub. 11 - Categoria D/6 - Rendita € 7.180,00.

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T).

- **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Particella n°168 - Sub. 12 - Categoria F/3

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T).

- **ALBERGO**

Particella n°168 - Sub. 13 - Categoria D/2 - Rendita € 30.500,00.

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T-1).

- **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Particella n°168 - Sub. 14 - Categoria F/3

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano 1).

Tutti i beni immobili pignorati sopra elencati appartengono per la quota dell'intero (ovvero al 100%) ad entrambe le "ditte" sotto riportate:

3. La *****." per il diritto di "PROPRIETA' DELL'AREA"



4. il ***** per il diritto di “SUPERFICIE”

Quesito n°3 - *Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente 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, etc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;*

RISPOSTA AL QUESITO N°3

In risposta al presente quesito, il perito predispone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili pignorati facenti parte del così detto “Lotto Unico” costituito dallo stesso.

In riferimento al: LOTTO UNICO

1/1 Diritto di Proprietà per l'Area:

***** con sede a *****

1/1 Diritto di Superficie:

***** con sede a *****

Beni:

Immobile posto in Caprese Michelangelo (Ar), via Zenzano n°266, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Caprese Michelangelo (Ar), Foglio 43,



- **Particella n°168 Sub. 3**, Cat. D/1, Rendita Euro 270,00
- **Particella n°168 Sub. 10**, Cat. B/5, Consistenza mc. 3.800, Rendita Euro 4.513,83
- **Particella n°168 Sub. 11**, Cat. D/6, Rendita Euro 7.180,00
- **Particella n°168 Sub. 12**, Cat. F/3
- **Particella n°168 Sub. 13**, Cat. D/2, Rendita Euro 30.500,00
- **Particella n°168 Sub. 14**, Cat. F/3
- **Particella n°168 Sub. 1**, Ente Comune
- **Particella n°168 Sub. 6**, Ente Comune
- **Particella n°168 Sub. 7**, Ente Comune

ISCRIZIONI

- 1) Iscrizione ipotecaria iscritta ad Arezzo in data 21/07/2009 al n. 12.927 di Registro Generale e **n. 2.441 di Registro Particolare**, ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Gambacorta Carmelo di Sansepolcro (Ar) in data 16/07/2009, Repertorio n. 102.362/16.664, della somma complessiva di € 3.700.000,00 di cui € 1.850.000,00 di somma capitale, a favore: Banca di Anghiari e Stia - Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede Anghiari (Ar) (codice fiscale 01622460515), domicilio ipotecario eletto in Anghiari via Giuseppe Mazzini n°17, contro: ***** , contro: *****.

Beni:

- per il diritto di proprietà per l'area e per il diritto di superficie su immobile posto in Caprese Michelangelo (Ar), località Zenzano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Caprese Michelangelo (Ar), Foglio 43 particella n°168 sub. 3, particella n°168 sub. 10, particella n°168 sub. 11, particella n°168 sub. 12, particella n°168 sub. 13, particella n°168 sub. 14, enti comuni: particella n°168 sub. 1, sub. 6, e sub. 7.



2) Iscrizione ipotecaria iscritta ad Arezzo in data 25/09/2007 al n. 20.871 di Registro Generale e **n. 4.939 di Registro Particolare**, ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Gambacorta Carmelo di Sansepolcro (Ar) in data 17/09/2007, Repertorio n. 99.144/14.581, della somma complessiva di € 1.300.000,00 di cui € 650.000,00 di somma capitale, **a favore:** Banca di Anghiari e Stia - Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede Anghiari (Ar) (codice fiscale 01622460515), domicilio ipotecario eletto in Anghiari via Giuseppe Mazzini n°17, **contro:** ***** , **contro:** ***** .

Beni:

- per il diritto di proprietà per l'area e per il diritto di superficie su immobile posto in Caprese Michelangelo (Ar), località Zenzano, distinto al Catasto Terreni del Comune di Caprese Michelangelo (Ar), Foglio 43 particella n°168, particella n°200, particella n°201, particella n°202, particella n°444, particella n°488, particella n°491, particella n°492, particella n°494 (particelle con fabbricato in corso di costruzione)

3) Iscrizione ipotecaria iscritta ad Arezzo in data 09/04/2004 al n. 7.315 di Registro Generale e **n. 1.523 di Registro Particolare**, ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Gambacorta Carmelo di Sansepolcro in data 01/04/2004, Repertorio n. 83.404, della somma complessiva di € 3.000.000,00 di cui € 1.500.000,00 di somma capitale, **a favore:** Banca di Anghiari e Stia - Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede Anghiari (Ar) (codice fiscale 01622460515), domicilio ipotecario in Anghiari via Giuseppe Mazzini n. 17, **contro:** ***** , **contro:** ***** .

Beni:

- per il diritto di proprietà per l'area e per il diritto di superficie su immobile posto in Caprese Michelangelo (Ar). Località Zenzano, distinto al Catasto Terreni del Comune di Caprese Michelangelo (Ar), Foglio 43 particella n°168, particella n°200, particella n°201, particella n°202, particella n°444, particella n°488, particella n°491, particella n°492, particella n°494 (particelle con fabbricato in corso di costruzione)



TRASCRIZIONI

- 1) Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto ad Arezzo in data 04/01/2023 al n. 228 di Registro Generale e **n. 177 di Registro Particolare**, emessa dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 16/11/2022, Repertorio n. 3.097, a favore: BCC NPLS 2020 sede Conegliano (Tv) (codice fiscale 05098890261), **contro:**
***** , **contro:** *****.

Beni:

- per il diritto di proprietà per l'area e per il diritto di superficie su immobile posto in Caprese Michelangelo (Ar), località Zenzano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Caprese Michelangelo (Ar), Foglio 43 particella n°168 sub. 3, particella n°168 sub. 10, particella n°168 sub. 11, particella n°168 sub. 12, particella n°168 sub. 13, particella n°168 sub. 14, enti comuni: particella n°168 sub. 1, sub. 6, e sub. 7.

Quesito n°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;*

RISPOSTA AL QUESITO N°4

L'esperto ha verificato - considerata la "natura" indipendente ed autonoma del complesso immobiliare (ad uso sportivo-ricreativo-ricettivo-scolastico) pignorato - che su tutti i beni immobili che



compongono il così detto “Lotto Unico”, non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale.

Parimenti - su tutti i beni immobili pignorati - non vi sono procedimenti giudiziari gravanti sui beni immobili stessi.

Anticipando in questa risposta che pressoché quasi l'intera struttura immobiliare è locata da parte della ***** e del “*****” alla ***** (perché questa venga destinata all'uso scolastico da parte dell'*****), l'esperto vuole precisare che sulla base del regolare contratto di locazione in essere tra la ***** stessa e le due “ditte” esegutate ed intestatarie del complesso immobiliare pignorato; le spese relative al consumo di energia elettrica, consumo idrico, consumo del gas per il riscaldamento dei vari locali, spese per la sicurezza in generale e per l'antincendio, spese relative all'impianto di depurazione, dei campi da tennis, di pulizia e custodia dei locali, nonché tutte le spese di manutenzione ordinaria (comprese quelle relative ai resede esterni a verde e pavimentati), sono a carico del Conduttore . A quest'ultima sono intestate le utenze.

Tutto questo per dire che all'attualità, i locatori (cioè le due “ditte” intestatarie/esegutate dell'intero complesso immobiliare), sono libere da qualsiasi incombenza ed onere. In carico alla parte locataria (o meglio del Proprietario Superficiario), vi sono solo gli oneri di manutenzione straordinaria.

Quesito n°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;

RISPOSTA AL QUESITO N°5

L'esperto non ha riscontrato l'esistenza di nessun tipo di diritto demaniale, uso civico, o quant'altro che possa interessare i beni immobili pignorati e raggruppati dall'esperto nel così detto "Lotto Unico".

Pertanto non vi saranno da calcolare né oneri di "affrancazione", né di "riscatto", e/o quant'altro. I beni immobili del "Lotto Unico" non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n°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 e altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- le difformità urbanistico-catastali;*

RISPOSTA AL QUESITO N°6

L'esperto, in riferimento al complessivo cespite pignorato nella presente procedura esecutiva, "raggruppato/costituito" questo dallo stesso esperto come un unico lotto, ha redatto - nella precedente risposta data al quesito n°3 - una specifica "scheda" relativa alle sue pregiudizievoli. Questa "scheda" redatta dal perito a risposta del terzo quesito, è difatti indicativa delle trascrizioni, iscrizioni, e privilegi a carico dei beni immobili pignorati "contenuti" nel menzionato "Lotto Unico".

Per la cancellazione di queste, i costi necessari ammonteranno nella maniera seguente:

- **"LOTTO UNICO" pari a circa € 399 (Euro Trecentonovantanove).**

Si specifica tuttavia, che al momento effettivo della vendita - in maniera più precisa e definitiva - il calcolo del costo dovuto per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramenti, e delle altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili pignorati che sono stati raggruppati nel lotto unico, verrà effettuato dal competente "Ufficio Finanziario" preposto a tale compito. Si rimanda pertanto la determinazione esatta e puntuale del costo complessivo relativo alle spese di cancellazione, effettuato per ogni singolo lotto, a quanto verrà espresso successivamente dagli Uffici



competenti in materia; intendendo la cifra riportata dal perito, come un valore certamente prossimo ed indicativo rispetto a quello “veritiero”, ma non indiscutibilmente coincidente con quello effettivo.

Quesito n°7 - *Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il Comune, indicando con esattezza: il Comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i 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 ciascuna porzione: abitazione, magazzino, ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.*

Come l'esperto ha già anticipato in maniera sintetica in “Premessa”, i beni immobili pignorati nella presente procedura - catastalmente tutti iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Caprese Michelangelo (Ar), Foglio di Mappa 43 - sono stati considerati/raggruppati in un unico lotto; il così detto “Lotto Unico”. Le motivazioni che hanno indotto l'esperto a fare questa scelta, sono meglio esplicate nella risposta relativa al quesito n°16 della presente perizia tecnica-estimativa.

Il suddetto “Lotto Unico” risulta dunque essere un complesso omogeneo e non divisibile. Questo compendio pignorato consiste in un “complesso



immobiliare” costituito da più edifici/corpi di fabbrica (di cui un grande stabile a mattoni rossi a faccia vista ne rappresenta quello principale), e originariamente “nacque” quale centro sportivo di Caprese Michelangelo; avente un carattere sportivo essenzialmente tennistico, seppur con la previsione di realizzarvi anche una piscina (due vasche), e una palestra, (oltre agli spogliatoi della palestra e della piscina, i relativi bar, i vari servizi, i depositi/magazzini, e quant’altro).

Fanno difatti parte del complesso - e sono anch’essi pignorati - sette campi da tennis (due di tipo polivalente in erba sintetica funzionanti, e cinque in terra rossa in stato di abbandono), oltre agli spogliatoi (maschi e femmine) che in sostanza sono collocati all’interno (sottostante) quel corpo di fabbrica che esternamente consiste in una gradinata. Gradinata che è posta (assieme ad un’altra contrapposta che non è mai stata realizzata), frontalmente al mai costruito campo da tennis centrale/principale del complesso. Dovevano essere realizzati da progetto anche altri campi da tennis coperti con struttura di copertura lignea a travi lamellare.

Progettualmente era sta anche prevista a livello di piano primo - e non è mai stata realizzata - un “ala” simmetrica rispetto a quel corpo di fabbrica centrale identificato dalla Hall/Reception d’ingresso (ed anche rispetto all’aula magna), ad uso di camere con propri servizi igienici.

Tornando a descrivere l’ubicazione dei beni immobili pignorati facenti parte del costituito “Lotto Unico”, questi sono tutti posti in un unico contesto/ambito prossimo/vicino al paese di Caprese Michelangelo (Ar),



precisamente in località Zenzano, posizionato sul lato destro venendo da Anghiari della via pubblica (denominata “Il Cerro”). Il complesso sportivo è tutto pressoché delimitato perimetralmente e l’ingresso al suo interno è unico, ed avviene dal numero civico n°266. L’area pignorata è poi certamente più facile ad individuarsi da un punto di vista catastale; difatti - al Foglio di Mappa 43 avanti detto - questo complesso immobiliare si identifica con l’intera particella n°168 (avente una superficie complessiva di mq. 27.535).

Quest’area pignorata - con i suoi soprastanti edifici e manufatti anch’essi pignorati che vi ricadono sopra - si caratterizza da un punto di vista morfologico, per essere declinante, scendendo da Nord/Ovest in direzione di Sud/Est.

Questo per dire che l’intero complesso si caratterizza per essere “degradante” altimetricamente in questa direzione, e costituito da aree “terrazzate”; e lo stesso si può dire per i piani/livelli degli edifici, che in taluni lati sono totalmente o parzialmente contro-terra, per poi (scendendo di livello altimetrico), essere fuori terra completamente. L’ingresso al complesso sportivo-ricreativo avviene dal lato “a monte”, per poi avere sul lato sinistro entrando - sfalsati altimetricamente - i parcheggi privati.

Successivamente il viale d’entrata conduce alla porta d’ingresso del grande stabile, introducendo - passando prima per una “bussola” - alla hall d’ingresso/reception di quello che è l’edificio principale seppur articolato planimetricamente ed altimetricamente del complesso sportivo-



ricreativo. All'attualità il complesso si potrebbe forse più giustamente definire di tipo scolastico, risultando nella sua quasi interezza affittato alla ***** per adibirlo a sede dell'*****. Proseguendo nel percorso in direzione Sud/Est, seguendo percorsi declinanti ed aree sfalsate/terrazzate, gli ultimi manufatti realizzati della struttura immobiliare posti "a valle", sono i campi da tennis. Prima con due campi affiancati polivalenti in erba sintetica, e poi con cinque campi da tennis affiancati in terra rossa, (quest'ultimi non più curati/manutentati e quindi in stato di semi-abbandono).

Gli ulteriori tre "corpi di fabbrica" presenti sono un edificio in cemento armato che risulta essere in buona parte interrato e fuori terra solo col suo fronte antistante la scenderia. Di forma planimetrica/geometrica ad "L", questo viene utilizzato essenzialmente per ospitare gli impianti tecnologici (quello termico, idrico/irriguo, idrico/antincendio). Un altro edificio è quello ad uso di gradinata di quello che avrebbe dovuto essere il campo da tennis centrale, e che "contiene" al suo interno gli spogliatoi - distinti per maschi e femmine - relativi all'attività tennistica. Dalla parte destra dell'accesso principale al complesso immobiliare oggetto di pignoramento è presente poi anche un terzo manufatto, ovvero una cabina elettrica facente parte del "Lotto Unico".

Da un punto di vista invece planimetrico, in particolar modo l'edificio principale che corrisponde a quello che esternamente nelle sue varie facciate si presenta a mattoni rossi di laterizio a faccia vista, questo risulta essere abbastanza articolato. Progettualmente si può dire che



avrebbe dovuto avere una forma pressoché ad “Y”. Ovvero formato da un corpo di fabbrica pressoché quadrato e sormontato in copertura da una “torretta” di dimensione più ridotte rispetto al suo basamento (rotato di 45° rispetto a questo), che si collega con l’ingresso (la hall/reception) quale area questa di “raccordo”, per poi svilupparsi con due “ale” rettilinee identiche e divergenti/oblique, quali fossero le “braccia” a forma di “V” di un ipotetico stabile con forma geometrica complessiva ad “Y”.

E’ tuttavia subito da dire che di questi due “corpi di fabbrica” in linea previsti progettualmente a forma di “V”, ne è stato costruito solo uno; precisamente quello che dal suo corpo centrale (la hall/reception), si “allunga/sviluppa” verso “valle”. Nell’“incavo” poi di quella che planimetricamente si potrebbe “immaginare” essere come una “Y”, è stata realizzata la così detta aula magna. L’ala presente - a livello d’ingresso - (ovvero al piano primo), è adibita alla funzione “alberghiera”, con la presenza di venti camere arredate che hanno ognuna il proprio bagno. Vi sono poi sempre a questo livello - in questa “ala” dell’edificio più ampio - ulteriori locali di servizio (quali un ufficio di piano, tre uffici, un bagno, un disimpegno, e un guardaroba). Da dire che queste camere sono servite da un lungo corridoio/disimpegno centrale di distribuzione, e tutte le camere hanno una propria terrazza. Dunque le terrazze sono presenti su entrambi i fronti di questa “ala” rettilinea. Sul fronte Est vi è poi - in posizione intermedia - una scala d’uscita realizzata in cemento armato; lo stesso dicasi sul fronte trasversale esposto a Sud, dove vi è una scala antincendio in acciaio zincato.



Sempre a questo piano primo, in contiguità con questa “ala” appena descritta, vi è l’aula magna; con la tipica conformazione planimetrica a “ventaglio” e altimetricamente a degradare con le sue “sedute” che scendono dall’alto verso il basso. A “corona” dell’aula magna (al solito livello di piano primo), vi sono alcuni locali tecnici con i macchinari per l’areazione/ventilazione della stessa aula magna.

Come già detto, a questo piano primo vi è l’ingresso principale alla “struttura” immobiliare, che dopo essere passati da una “bussola” si “apre” su un’area d’ingresso/entrata definita Hall/Reception. Contrapposto a questo ingresso, sul lato opposto, vi è una uscita che immette all’esterno su un “ripiano” complanare al piano primo, per poi esservi una larga scalinata che permette da qui di scendere, e seguire l’andamento degradante dell’area. Il tutto - esternamente - risulta pavimentato con blocchetti di cemento.

Internamente invece, dalla parte destra entrando nella Hall/Reception, vi è una scala intera a forma di “C”, che da qui permette di scendere al piano sottostante delle aule (al piano terra). Vi è qui anche inserito nel vano scale, anche un ascensore. Ulteriori locali presenti sempre al piano primo sono dei servizi igienici per maschi e per femmine.

Entrando nella Hall/Reception - nella sua parte sinistra - una porzione del corpo di fabbrica pressoché quadrato posto a questo solito piano primo, risulta essere suddiviso in due grandi spazi/ambiti. Uno di questi - il primo esposto a Nord/Ovest, è adibito a bar, mentre l’altra a sala del bar (per le colazioni) e/o quant’altro. L’ambito del bar ha dalla sua parte



anche un locale deposito e due piccoli bagni di servizio. L'accesso al bar può avvenire direttamente anche dall'esterno (il lato d'ingresso esposto a Nord/Ovest), tramite una propria porta d'accesso. La rimanente porzione di questo corpo di fabbrica pressoché quadrato - che è identificato dal Sub. 14 della particella n°168 - e questo in riferimento a tutti i suoi piani/livelli, è costruito perimetralmente e ha il tetto di copertura ultimato, ma internamente risulta essere allo stato grezzo.

Il corpo di fabbrica denominato dall'esperto come "ala" dell'immobile, nel suo insieme ha sottostante a sé due ulteriori livelli ; il piano terra e il primo piano sotto-strada. Al piano terra vi sono le aule per l'insegnamento "teorico" dell'*****, per la precisione dieci aule; oltre ai servizi igienici con docce per maschi e lo stesso per le femmine, alcuni locali a deposito, pluriuso e infermeria entrambi con bagno, ufficio di piano. Lo schema distributivo di questo livello terreno è pressoché identico al soprastante, con corridoio/disimpegno centrale per la distribuzione alle aule, ed ogni aula su entrambi i fronti - così come superiormente per le camere - ha le terrazza in cemento armato a sbalzo. Stessa impostazione vi è anche per le scale d'uscita ed emergenza. A questo livello, oltre al locale di disimpegno d'arrivo delle scale ed ascensore, vi è la sala proiezione TV e un deposito che si estende nella porzione/area sottostante a quella più alta dell'aula magna.

Il piano primo sotto-strada è anch'esso posizionato in questa "ala" dello stabile principale, posto sotto-strada sotto al livello terreno avanti



descritto. Anche questo piano è “dedicato” alle attività didattiche dell'***** , con due locali per le cucine didattiche, uno per le stoviglie/lavaggio, dispensa e sala ristorante. Ulteriormente a questo piano vi è la reception d'ingresso dall'esterno all'***** scolastico, la sala computer, la sala insegnanti, quella al servizio del personale, la segreteria, la presidenza, gli spogliatoi cucina/bar per gli uomini e per le donne, servizi ristorante per gli uomini e per le donne.

Lo schema distributivo di questo piano è pressoché analogo a quello dei piani superiori, con corridoio/disimpegno distributivo centrale e accesso diretto all'esterno, (senza esservi alcuna terrazza ma immettendosi direttamente nel circostante marciapiede).

Passando poi a parlare del corpo di fabbrica posto più “a valle, e staccato/isolato rispetto allo stabile principale che è rivestito con mattoni di laterizio, questo si riferisce esclusivamente agli spogliatoi (con servizi) degli atleti dei campi da tennis. Trattasi di due “blocchi” speculari in “linea”; con gli ambienti atti all'uso di spogliatoi posti all'interno della tribuna del campo centrale (campo previsto ma non esistente), suddivisi questi da una duplice scaletta. In ogni “blocco”, oltre al locale vero e proprio per spogliarsi, vi sono le docce, i bagni, e un ambito (ugualmente organizzato con spogliatoio e doccia) per gli arbitri. Ogni “blocco” ha anche un ripostiglio.

Ulteriormente il complesso sportivo/scolastico si compone anche di una cabina elettrica e di alcuni locali tecnici atti ad ospitare i



macchinari/meccanismi degli impianti tecnologici di tipo centralizzati dell'intera struttura immobiliare.

Da dire poi che il complesso si compone ulteriormente anche di due unità immobiliari in corso di costruzione (Categoria Catastale "F/3"); e queste sono catastalmente identificate dai Subb. 12 e 14 della solita particella n°168. Entrambi i subalterni risultano essere pignorati.

Vi sono poi - quali beni anch'essi sempre pignorati - i così detti B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili), identificati catastalmente dai Subb. 1, 6, 7.

L'esperto, come meglio specificherà nella successiva risposta data al quesito n°17, ha ripreso le superfici degli immobili facenti parte del "Lotto Unico", da dati progettuali dedotti dalle ultime pratiche edilizie relative al complesso immobiliare. e 14 della solita particella n°168.

La porzione/area alberghiera disposta su due piani (definita catastalmente dal Sub. 13), risulta essere pari a mq. 1.525. La porzione/area relativa invece alla struttura scolastica, disposta anche questa su due piani (definita catastalmente dal Sub. 10), risulta essere pari a mq. 1.474. La porzione/area relativa invece agli spogliatoi - maschili e femminili - per il gioco del tennis (inseriti questi sotto la gradinata presente e definita catastalmente dal Sub.11), risulta essere pari a mq. 200. L'ampia porzione edificata - ma non ultimata che all'attualità si trova allo stato grezzo - risulta essere complessivamente pari a mq. 1.398. Vi è poi la cabina elettrica arredata (definita catastalmente dal Sub. 3), che risulta essere pari a mq. 28.



Altri dati tecnici che possono essere interessanti, sempre dedotti dalla scheda tecnica progettuale sono i seguenti:

la superficie della intera particella n°168 risulta essere pari a mq. 27.535, la viabilità interna/parcheggi misura mq. 1.960, i campi da tennis mq. 4.550, il resede a verde mq. 3.835, i vani tecnici per la centrale termica ed idrica mq. 150.

Va considerato - in relazione a tutto il complesso agibile ed utilizzato dall'***** comprese anche le camere che non sono locate - il discreto stato qualitativo dei materiali/componenti degli immobili, e il discreto stato manutentivo della struttura immobiliare tutta. Fanno ovviamente eccezione - come già detto - i campi da tennis in terra rossa. In particolar modo buono appare il livello di rispondenza e rispetto delle normative di settore; quelle di tipo strutturale-antisismico, impiantistico, e sull'antincendio, etc.... Discrete anche le finiture presenti tenuto conto le funzioni dei vari edifici e locali considerati.

Quesito n°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 in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*
- *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*



RISPOSTA AL QUESITO N°8

L'esperto ha accertato e verificato che le "indicazioni" che descrivono attualmente il compendio immobiliare pignorato (corrispondente al così detto "Lotto Unico"), ne identificano correttamente/inequivocabilmente la loro "localizzazione" (nell'indirizzo, nel numero civico, piano, scala, etc.) ed anche la loro individuazione/identificazione catastale.

Gli immobili esegutati sono difatti tutti ubicati nel Comune di Caprese Michelangelo (Ar), località Zenzano, n°266.

L'esperto ribadisce pertanto la "condizione" di conformità/corrispondenza tra la descrizione dei beni immobili attualmente pignorati, e quelli riportati nella trascrizione del pignoramento. Ulteriormente l'esperto afferma anche che questa conformità/corrispondenza sussiste anche nel raffronto con quanto indicato nel "Certificato Notarile Sostitutivo del Certificato Ipo-Catastale" depositato. Ovvero, tra quanto è stato riportato nella sopramenzionata certificazione redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, e l'effettiva "situazione" in cui si trovano i beni immobili stessi pignorati.

Quesito n°9 - *Proceda, previa segnalazione al creditore procedente 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;*



RISPOSTA AL QUESITO N°9

L'esperto, non sussistendone le motivazioni, non ha provveduto ad eseguire alcuna variazione catastale ai beni del complesso immobiliare pignorato ubicato nel Comune di Caprese Michelangelo (Ar), località Zenzano, civico n°266.

Difatti - come già detto - le unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare pignorato, sono tutte correttamente riportate al Foglio di Mappa 43 del Catasto Fabbricati del Comune di Caprese Michelangelo (Ar), e risultano tutte afferenti/relative alla medesima particella n°168.

Tutti i subalterni della particella n°168 sono appunto identificativi dei beni immobili esegutati/pignorati nella presente procedura, ed appartengono alla società ***** per quanto riguarda il loro diritto di proprietà dell'Area, e al ***** per quanto attiene invece il loro diritto di Superficie.

Tutti i subalterni pignorati della particella n°168 (al Foglio di Mappa 43), in "dovere" di disporre/avere una propria scheda planimetrica (in scala originaria 1:200), ne risultano difatti esserne dotati. Queste schede planimetriche peraltro - oltre ad essere presenti in "Catasto" - risultano essere graficamente corrette e corrispondenti al reale "Stato dei Luoghi". Queste schede planimetriche (in scala originaria 1:200), sono dunque giustamente rappresentative della "consistenza" e della "conformazione" dei beni immobili esegutati che compongono il complesso immobiliare pignorato.



Per quanto riguarda poi i subalterni (anch'essi pignorati) identificativi dei Beni Comuni Non Censibili (i Subb. 1, 6, e 7), e delle "Unità in Corso di Costruzione" (i Subb. 12 e 14), la loro rappresentazione grafica è "schematicamente" visualizzabile solo in quel documento catastale di tipo grafico denominato "Elaborato Planimetrico". Di questo documento (dell'"Elaborato Planimetrico"), la particella n°168 risulta esserne regolarmente e correttamente dotata.

L'esperto specifica così, che anche il documento "chiamato" "Elaborato Planimetrico" (in scala originaria 1:500), risulta essere corrispondente all'attuale/reale "situazione"; e non ha anch'esso necessitato di alcuna correzione e/o aggiornamento.

Quesito n°10 - *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il Certificato di Destinazione Urbanistica;*

RISPOSTA AL QUESITO N°10

L'area ove si colloca il compendio immobiliare pignorato - così come già detto - è ubicata nel Comune di Caprese Michelangelo, in località Zenzano. Da un punto di vista catastale quest'area è identificata dalla particella n°168 del Catasto Fabbricati - Foglio di Mappa 43 del Comune di Caprese Michelangelo.

Quest'area risulta essere tutta (o quasi completamente), delimitata perimetralmente, con una recinzione a maglia metallica, dei muretti di cinta, e/o quant'altro. Risultando l'ingresso primario al centro scolastico-ricettivo-sportivo-ricreativo che avviene dalla strada pubblica (via "Il Cerro") unico; seppur vi siano ulteriori accessi (di servizio e secondari)



normalmente non utilizzati, all'area medesima. Il numero civico che contraddistingue l'ingresso principale al complesso immobiliare dalla strada pubblica, e quindi il solo che da un punto di vista toponomastico contraddistingue l'intera struttura immobiliare, è il n°266 in località Zenzano.

Tutti i beni immobili presenti in quest'area, corrispondenti a quelli che sono pignorati nella presente procedura, appartengono - sempre per la quota dell'intero - in diritto di Proprietà dell'Area alla ***** , e in diritto di Superficie, al *****.

Entrambe le due "ditte" risultano essere proprietarie - in riferimento al loro diritto reale di possesso - per la quota dell'intero. Le stesse due "ditte" risultano essere esegutate nella presente procedura n°202 del 2022 del Tribunale di Arezzo.

Il complesso immobiliare - da un punto di vista edilizio - risulta essere assai articolato, con delle porzioni che sono anche allo stato grezzo, e quindi da essere completate/ultimate. Per il resto, il "taglio" funzionale che ha attualmente il complesso immobiliare - totalmente pignorato - a seguito del fatto che a partire dal 2010 è diventato la sede dell'***** (in affitto alla *****), è soprattutto a "carattere" scolastico.

Il piano primo dell'ala della struttura immobiliare che è ad uso ricettivo (composta questa da venti camere arredate), al momento non è utilizzato/occupato da nessuno, e neppure questa porzione/piano risulta locata alla *****. ***** che ha in gestione la struttura proprio per l'utilizzo dell'*****.

Anche il "carattere" sportivo-ricreativo del complesso, seppure ancora presente in loco, è certamente all'attualità venuto meno in modo deciso; difatti i cinque campi da tennis in terra rossa presenti, sono praticamente



in stato di abbandono, e non sono utilizzati/utilizzabili. Anche questi cinque campi da tennis in terra rossa non fanno parte del contratto di affitto con la ***** per un suo utilizzo da parte dell'*****. Restano praticabili - e sono ad uso della scuola - solo due campi da tennis polivalenti in erba sintetica.

Il tutto in buona sostanza - gli spogliatoi, il numero dei campi da tennis, la sala conferenze e le altre presenti, i locali deposito, la reception, il bar, e tanti altri locali/spazi presenti - risulta essere (per l'attività che all'attualità vi viene svolta), un po' sovradimensionato. Tanto più lo sarebbe stato se le parti/costruzioni allo stato grezzo fossero ultimate.

Per quanto riguarda poi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale di quest'area a destinazione sportiva-ricreativa-ricettiva-scolastica, questa sulla base del "Certificato di Destinazione Urbanistica" (il C.D.U.) richiesto al competente Ufficio Tecnico del Comune di Caprese Michelangelo, ricade in zona "TRS", un'area destinata ad "Aree per Attrezzature".

Trattasi urbanisticamente di aree destinate ad attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico esistenti o di nuova previsione. L'esperto ha richiesto il "Certificato di Destinazione Urbanistica" in quanto, seppur la particella non identifichi un terreno, la sua ampiezza superficiale supera i mq. 5.000. difatti la superficie complessiva della particella n°168 (al Foglio di Mappa 43 del Comune di Caprese Michelangelo), è pari a un'area di mq. 27.535. In allegato alla presente relazione tecnica estimativa si inserisce l'estratto cartografico della zona interessata - estrapolato dalla cartografia del Piano Operativo - e l'estratto normativo di cui all'articolo n°41 delle N.T.A.



L'esperto allega ulteriormente alla presente relazione tecnica-estimativa - in riferimento all'area del compendio immobiliare pignorato - anche l'estratto cartografico del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico. Da questa cartografia si deduce che l'area interessata non è soggetta ad alcun vincolo di tipo paesaggistico.

Quesito n°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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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 somme già corrisposte o da corrispondere;*

RISPOSTA AL QUESITO N°11

L'esperto, a seguito delle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Caprese Michelangelo (Ar), ha potuto verificare che in riferimento al complesso immobiliare pignorato ubicato nel Comune di Caprese Michelangelo (Ar), località Zenzano n°266, adibito a molteplici funzioni (quali quella sportiva/ricreativa, ricettiva/turistica, ed in particolar modo scolastica), sono state presentate in maniera cronologicamente progressiva le seguenti pratiche edilizie:



- Concessione Edilizia n°102 del 21/04/1995 rilasciata dal signor Sindaco del Comune di Caprese Michelangelo (Ar). Corrispondente alla pratica edilizia n°184 del 6/04/1995. Per la “Realizzazione di un Centro Sportivo”. Concessione Edilizia rilasciata al richiedente signor ***** per conto della *****.
- Concessione Edilizia n°122 del 26/10/1995 rilasciata dal signor Sindaco del Comune di Caprese Michelangelo (Ar). Corrispondente alla pratica edilizia n°218 del 23/10/1995. Per la realizzazione di un “Centro per attività ricreative-sportive finalizzato allo sviluppo turistico”. Concessione Edilizia rilasciata al richiedente signor ***** quale legale rappresentante del “*****”.
- Concessione Edilizia n°43 del 25/01/2001 rilasciata dal signor Sindaco del Comune di Caprese Michelangelo (Ar). Corrispondente alla pratica edilizia n°71 del 5/01/2001. Per la realizzazione di “Opere edili in Variante al costruendo Centro Sportivo Caprese Michelangelo”. Concessione Edilizia rilasciata al richiedente signor ***** in qualità di presidente del “*****”.
- Proroga del 25/01/2007 alla Concessione Edilizia n°43 del 25/01/2001 rilasciata dal signor Sindaco del Comune di Caprese Michelangelo (Ar). Per la “Realizzazione del Centro Sportivo Caprese Michelangelo”. Proroga rilasciata al richiedente signor ***** in qualità di presidente del “*****”.
- Permesso di Costruire n°80 del 28/02/2008. Pratica Edilizia n°529 del 25/01/2008. Variante alla Concessione Edilizia n°43 e Proroga



del 25/01/2007. Per Variante alla “Realizzazione del Centro Sportivo Caprese Michelangelo”.

Il Permesso di Costruire n°80/08 autorizzava le modifiche di distribuzione interna ai piani primo sotto-strada e piano terra. Permesso di Costruire rilasciato al richiedente signor ***** in qualità di presidente del “*****”.

- Pratica Edilizia n°681 - D.I.A. del 28/08/2008. Mutamento di Destinazione d’Uso ai sensi dell’art. 79 comma 1 lettera c) della L.R. n°1 del 3/01/2005 - Inserimento dell’***** nella struttura del Centro Sportivo Caprese Michelangelo, in località Zenzano.

Intestatario della pratica edilizia il richiedente signor ***** in qualità di presidente del “*****”.

- Certificato di Abitabilità o Agibilità Pratica Edilizia - Prot. n°932 del 31/03/2009 - PARZIALE - Relativo ai Subb. 1, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14 della Particella n°168 - Foglio di Mappa 43 del Comune di Caprese Michelangelo.

Destinazione d’uso: Sportivo-Ricettiva.

Certificato prodotto a seguito dell’ultimazione dei lavori di cui al Permesso di Costruire n°80 del 28/02/2008.

- Certificato di Abitabilità o Agibilità Pratica Edilizia n°529 del 15/06/2009 - Relativo al Sub. 13 della Particella n°168 - Foglio di Mappa 43 del Comune di Caprese Michelangelo.

Destinazione d’uso: Sportivo-Ricettiva.

Certificato prodotto a seguito dell’ultimazione dei lavori di cui al Permesso di Costruire n°80 del 28/02/2008.



L'esperto afferma quindi, che il complesso immobiliare (attualmente pignorato), dopo l'acquisto dell'area da parte del "*****." avvenuto in data 14/04/1994, è stato costruito sulla "base" degli avanti elencati titoli abilitativi e pratiche edilizie.

Se ne deduce inoltre, che per quanto riguarda le strutture immobiliari ultimate "fisicamente" ed utilizzabili, queste sono tutte dotate di Certificato di Abitabilità/Agibilità regolarmente acquisito.

Per quanto riguarda poi il vasto complesso immobiliare polifunzionale (di tipo sportivo/ricreativo, ricettivo/turistico, scolastico), considerato questo nella sua interezza (formato dal corpo di fabbrica principale + dagli spogliatoi + i vani tecnici/depositi/magazzini, etc...) - dopo che l'esperto ha effettuato un duplice sopralluogo presso l'impianto sportivo - se ne è potuta riscontrare a livello urbanistico, la sua piena conformità/regolarità. Dunque nel suo complesso l'intera "struttura" immobiliare pignorata, risulta essere conforme urbanisticamente. Se sussistessero delle incongruenze - cosa peraltro non riscontrata dal perito - queste sono assolutamente lievi e trascurabili, non significative da un punto di vista edilizio/urbanistico, dimensionalmente rientranti nelle tolleranze previste per legge.

L'esperto non ha pertanto previsto alcun intervento di sanatoria ne' spese aggiuntive per la regolarizzazione degli immobili pignorati. Analogamente - così come è già stato detto nella risposta data al quesito n°9 - l'esperto non ha riscontrato divergenze tra lo stato di fatto/reale, e quello rappresentato graficamente nelle varie schede planimetriche



presenti. Pertanto anche a livello catastale sussiste una perfetta corrispondenza, e anche sotto questo aspetto non sono state previste da parte dell'esperto spese correttive aggiuntive a quello che verrà stimato come il "Valore Ordinario" del "Lotto Unico". (Vedi successiva risposta al quesito n°17).

Quesito n°12 - *Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (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 tra 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;

RISPOSTA AL QUESITO N°12

L'esperto, in riferimento al compendio immobiliare pignorato ubicato nel Comune di Caprese Michelangelo località Zenzano n°266, ha potuto verificare che questo risulta essere occupato quasi per l'intero da "terze persone".

Per la precisione, il complesso immobiliare pignorato di "natura" turistica, sportiva/ricreativa, ricettiva, risulta essere locato alla *****; e questo sulla base di un regolare contratto di locazione che a partire dall'anno 2010 ha avuto successivamente proroghe, integrazioni, e (in parte) recessi.

Difatti il primo contratto di locazione stipulato tra la ***** e i possessori/titolari del complesso immobiliare (tali all'epoca così come lo sono all'attualità), individuabili questi nel "*****." e nel "*****"; venne registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, in data 8/04/2010. L'esperto specifica che a partire da questa data, la ***** ha preso in locazione la quasi totalità del complesso immobiliare - successivamente l'esperto specificherà le porzioni immobiliari che all'attualità risultano comprese nel compendio e



quelle che risultano escluse - per adibirlo a sede dell'*****. L'esperto allega alla presente relazione tecnica-estimativa, la "Convenzione" - datata 21/08/2007 (Reg. n°7747/372) - tra la *****, Il Comune di Caprese Michelangelo e il *****, che preventivamente alla stipula del contratto di locazione avanti citato prevedeva questa nuova sede per l'*****.

Le porzioni locate del complesso immobiliare originariamente di natura sportiva-ricreativa, lo sono difatti esclusivamente per l'uso scolastico dell'*****, nessuna altra destinazione è difatti consentita.

Queste porzioni immobiliari affittate nel prima citato contratto di locazione, vennero distinte quali "Porzione A", "Porzione B", e "Porzione C". La "Porzione A" consiste nella ***** (per una superficie complessiva pari a circa mq. 1.350); la "Porzione B" è un locale ad uso "Sala Proiezioni" (di superficie pari a circa mq. 64,20), e la "Porzione C" è un ambiente ad uso "Deposito" (di superficie pari a circa mq. 81,00), A seguire - in data 01/04/2016 - sempre tra le solite "parti" con un "Atto di Integrazione al Contratto di Locazione iniziale del 2010", questo è stato variato in alcuni suoi aspetti fiscali e inerenti gli importi di locazione; senza variarne tuttavia la consistenza delle parti/porzioni locate. E' importante dire che con questo atto integrativo del Contratto di Locazione, lo stesso è stato prorogato fino alla data del 24/03/2022.



Ulteriormente, in data 18/12/2017, è stato stipulato - sempre tra le stesse "parti" - un secondo "Atto di Integrazione al Contratto di Locazione Originario del 2010". Con questo contratto integrativo è stata ampliata la consistenza delle porzioni/parti affittate alla ***** per il medesimo utilizzo scolastico da parte dell'*****.

Ovvero sono diventati spazi integranti - sempre per lo svolgimento delle attività scolastiche ed in particolar modo per quanto attiene ai locali interni al fabbricato per lo svolgimento delle attività di laboratorio - anche la "Sala Auditorium" con i relativi servizi igienici, l'"Ingresso-Reception" di accesso alla struttura ricettiva e quei locali ad essa adiacenti quali il "Bar" e la "Saletta-Colazioni", nonché esternamente due campi da tennis polivalenti in erba sintetica. La superficie di locazione ampliata - rispetto alla preesistente che era locata - è pari a mq. 670 (oltre i due campi polivalenti da tennis ad erba sintetica). Anche con questo atto integrativo relativo al Contratto di Locazione del 2010, la data di scadenza è sempre stata mantenuta alla solita data del 24/03/2022. Questo contratto, dalla citata data di scadenza del 24/03/2022, nel caso di mancata disdetta da una delle "parti", si rinnoverà per ulteriori anni sei (quindi sino al 23/03/2028).

In data 9/10/2020 è stato poi stipulato - sempre tra le medesime "parti" - un nuovo contratto ad integrazione dell'originario (quello del 25/03/2010 con Rep. n°1.360). Nell'occasione fu nuovamente ampliata la consistenza delle porzioni/parti fino ad allora locate, aggiungendovi n°20 camere arredate poste al piano primo di un'"ala" del fabbrica. L'esperto



ribadisce che anche questi locali integrati nella locazione a quelli già inclusi, lo sono sempre per la destinazione d'uso riservata all'*****; ed in particolare le camere venivano riservate al *****. La superficie locata che venne ampliata - con questo atto integrativo di locazione - rispetto alla preesistente affittata, fu pari a circa mq. 656,4.

La scadenza contrattuale di questo atto integrativo è stata "uniformata" a quella dell'atto "originario" del 2010; ovvero andava a scadere alla data del 24/03/2022. In assenza di disdetta da una delle "parti", la proroga prevede un rinnovo "automatico" per ulteriori sei anni, dunque fino al 23/03/2028.

Per finire, nella elencazione cronologica degli atti di locazione che si sono susseguiti - a partire da quello "principale/originario" del 25/03/2010 a cui i successivi "integrativi" si sono sempre riferiti - va citata anche la "Comunicazione di Recesso Anticipato" effettuata da parte della ***** con data di protocollo del 18/09/2023.

La comunicazione di recesso anticipato va detto che è riferita esclusivamente alle parti/porzioni immobiliari integrate con il contratto del 9/10/2020. Difatti, quanto venne da un punto di vista immobiliare ampliato/integrato con l'ultimo atto di locazione avanti menzionato, è stato annullato/cessato.

In altri termini le n°20 camere arredate poste in un'"ala" al piano primo del grande fabbricato presente, non fanno più parte di quanto è attualmente locato alla ***** per un utilizzo da parte



dell'*****. Specificatamente, la locazione delle n°20 camere arredate ad uso del ***** - che prese il via dal 9/10/2020 - è cessata. Ovviamente rimane in essere ed in corso di validità, tutta la restante porzione immobiliare pregressa che non è stata disdetta.

L'esperto afferma che all'attualità il canone di locazione annuo ammonta ad € 61.394,60 (Euro Sessantunmilatrecentonovantaquattro/60).

Da calcolo effettuato dall'esperto, sulla base dei valori OMI della zona ove il complesso immobiliare è localizzato, il suddetto canone di locazione non risulta essere, come si suol dire, "vile"; ovvero non risulta essere inferiore di oltre 1/3 (un terzo) rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

La superficie che risulta essere locata alla ***** è pertanto pari a quella che deriva dalla sommatoria di quella superficie menzionata nell'atto di locazione "originario" (del 25/03/2010), e da quella che è stata ampliata con l'atto di locazione integrativo del 18/12/2017 (pari quest'ultima a circa mq. 670) oltre a due campi da tennis polivalenti in erba sintetica.

Complessivamente quindi, la superficie utilizzata dall'*****, è pari a mq. 2.165,2.

Da un punto di vista catastale, le porzioni locate alla ***** - perché queste vengano utilizzate dall'***** - sono espressamente identificate nei vari contratti di locazione che si sono succeduti, ovvero i Subb. 10, 11, 12, 13, 14, nonché tutti beni comuni



non censibili (i B.C.N.C.) del complesso immobiliare ad uso scolastico, ricettivo, sportivo/ricreativo. Rientrano ovviamente nella locazione anche tutti quei vani tecnici, la cabina elettrica, i depositi e i magazzini, che hanno una validità/capacità funzionale soprattutto ai fini tecnologici/impiantistici. Risultano invece escluse quelle porzioni - al “grezzo” - che sono da ultimare/completare, e quindi all’attualità inutilizzabili.

L’esperto rammenta che la trascrizione del pignoramento è avvenuta in data 4/01/2023, data senz’altro successiva a quella dell’ultimo rinnovo del contratto di locazione, che si è prorogato “automaticamente” per ulteriori sei anni a partire dal 24/03/2002 sino al 23/03/2028.

Considerato poi anche il fatto che il canone tra le parti non risulta essere inferiore di oltre un terzo rispetto a quello che è il giusto/equo canone, la locazione attuale in corso di validità risulta essere opponibile alla procedura esecutiva, (e questo sino alla citata data di scadenza del 23/03/2028).

Dunque il complesso immobiliare pignorato - perlomeno per quelle parti/porzioni che risultano affittate e che corrispondono praticamente alla quasi totalità della “struttura immobiliare” - non potranno essere occupate da “terze persone” diverse dalle attuali. In altri termini la ***** - nonostante la procedura esecutiva ed eventuale/ipotetico acquisto del complesso immobiliare da parte di un “soggetto” diverso dalle attuali due “ditte” intestatarie/proprietarie - non potrà essere “allontanata” fino alla data del 23/03/2028 dal complesso immobiliare. La



***** avrà insomma il diritto di occupare/locare i locali che occupa attualmente, fino la data sopra menzionata di scadenza del contratto di locazione in essere.

Per concludere il paragrafo, l'esperto vuole rammentare, che a risposta del quesito n°4, ha già specificato come si regolano i "rapporti" - tra i locatori e il conduttore del regolare e vigente contratto di locazione in corso di validità - in riferimento agli oneri e alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, e che le utenze/forniture (acqua, elettricità, gas, etc...) sono tutte intestate e a carico della *****, (la parte Conduttrice).

Quesito n°13 - *Allegghi, 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;*

RISPOSTA AL QUESITO N°13

Il presente quesito non necessita ovviamente di alcuna risposta, essendo appartenenti/posseduti i beni immobili pignorati:

alla *****." per l'intera quota di possesso (al 100%) del diritto di "Proprietà per l'Area", e



al *****” per l’intera quota di possesso (al 100%) del diritto di “Superficie”.

Entrambe le due “ditte” che hanno la “pienezza” del sopra citato diritto reale di godimento sui beni immobili pignorati nella presente procedura esecutiva, sono dunque due distinte “ditte” (o “persone giuridiche”). L’esperto allega alla presente relazione tecnica-estimativa, in riferimento alle due “ditte”, le rispettive visure camerali storiche. L’esperto vuole inoltre ribadire, che i due diritti reali avanti menzionati (quello di “Proprietà per l’Area” e quello di “Superficie”), si possono definire in un certo qual modo, “complementari” tra loro.

Ritornando alla risposta del presente quesito, l’esperto - sulla base di quanto già detto inizialmente - afferma che non vi sono i necessari presupposti per poter formulare alcuna risposta.

Quesito n°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);*

RISPOSTA AL QUESITO N°14

Premesso quanto affermato dall’esperto nel precedente quesito (il quesito n°13), ed ulteriormente considerando anche la natura non residenziale/abitativa del compendio immobiliare pignorato; risulta del tutto logico/evidente che il presente quesito non necessita di alcuna risposta.



Quesito n°15 - *Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; predisponga la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n°192 (come modificato dall'art.13 D.lvo 3.3.2011 n°28) depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art.9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

RISPOSTA AL QUESITO N°15

L'esperto ha verificato che gli impianti tecnologici presenti (quello elettrico, idrico, del gas metano, e riscaldamento/climatizzazione), sono di tipo centralizzato; ovvero "unici" per l'intero complesso.

In altri termini gli impianti tecnologici (quali quelli sopra menzionati), riferiti ai vari "corpi di fabbrica" che costituiscono l'intero complesso immobiliare, seppure ovviamente risultino "sezionati/separati" tra di loro (quali le porzioni immobiliari del bar, del ristorante, della reception, dell'aula magna, le camere arredate, gli spogliatoi/campi da tennis, le aule e i laboratori della scuola, le sale conferenze, etc....), hanno un unico "meccanismo" funzionale. Consistente questo in un unico sistema per la generazione termica e la climatizzazione, lo stesso dicasi per la produzione/accumulo dell'acqua calda sanitaria, la rilevazione dei fumi antincendio, l'adduzione idrico/sanitaria, quella del gas metano, distribuzione elettrica, allontanamento dei fumi di scarico, di depurazione delle acque reflue, etc....

Considerata l'ampiezza della struttura immobiliare pignorata che - come già detto - è utilizzata attualmente per più funzioni (sportiva/ricreativa, ricettiva/turistica, alberghiera, scolastica/educativa, etc...); gli impianti



tecnologici qui presenti, sono assai complessi/articolati e di grandi dimensioni. Inoltre anche l'attività scolastica qui localizzata ha fatto sì che anche l'attività relativa alle cucine didattiche richiedesse particolari accorgimenti tecnologici e di sicurezza; nonché lo stesso dicasi per quella attività relativa alla funzione scolastica/didattica (con le sue aule, laboratori, e collegati servizi), ed anche quella di tipo ricettiva/alberghiera (con le venti camere che hanno ognuna un proprio bagno privato). Quanto detto dall'esperto, per dire che sussistono vari e specifici ambienti/locali tecnici atti ad essere sede dei vari "meccanismi/sistemi" tecnologici che permettono il funzionamento degli impianti stessi.

L'esperto ha poi notato - come del resto è previsto per legge - anche una particolare attenzione/cura ai meccanismi e sistemi protettivi antincendio (con molteplici porte taglia-fuoco ai vari piani e dispositivi di protezione quali estintori, idranti, etc...), e un vero e proprio impianto di rilevazione incendio con rilevazione dei fumi in tutti quegli ambienti più "sensibili" ed esposti; quali l'ingresso/reception, l'aula magna, il bar/ristorante, le camere, le aule scolastiche, e tutti quegli ambienti in genere che possono prevedere una presenza collettiva degli occupanti la struttura immobiliare.

L'esperto, pur non avendo in materia impiantistica - in particolar modo a questi "livelli" - particolari conoscenze, ha potuto tuttavia constatare che è stato rilasciato da parte del competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, il C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendio) per il complesso immobiliare, nonché sono state rilasciate le varie dichiarazioni di corretta installazione e funzionamento degli impianti, da parte delle ditte Installatrici. Dichiarazioni da parte delle ditte installatrici di esecuzione/montaggio degli impianti alla perfetta regola d'arte, e questo



per l'impianto di riscaldamento/climatizzazione, quello idrico-sanitario, impianto del gas. Queste dichiarazioni corrispondono a quelle che sono allegare alla documentazione presentata per certificare l'agibilità di quei fabbricati che sono stati realizzati/ultimati e che sono utilizzabili, (vedi precedente risposta data al quesito n°11).

L'esperto precisa pertanto - che perlomeno alla data di rilascio di queste certificazioni/attestazioni avvenute nell'anno 2009 - gli impianti tecnologici presenti nel complesso immobiliare denominato "Centro Sportivo Caprese Michelangelo", erano oltre che perfettamente funzionanti, adeguati alla normativa vigente dell'epoca. L'esperto, considerata la buona funzionalità e sostanziale rispondenza dei vari impianti tecnologici alla vigente/attuale normativa, non prevede che su questi vengano effettuati lavori d'adeguamento, e dunque conseguenzialmente non ne prevede delle spese aggiuntive.

L'esperto, in questo paragrafo, vuole anche far presente che il ***** è dotato di una propria cabina elettrica; nel senso che questa è posizionata (nei pressi dell'ingresso dalla via pubblica), all'interno del complesso immobiliare delimitato. Precisamente questa cabina elettrica è posta - entrando dalla strada pubblica via "Il Cerro" - al complesso sportivo-ricreativo, sul suo lato destro. La cabina elettrica è identificata catastalmente quale Sub. 3 della particella n°168, e risulta essere anch'essa una struttura immobiliare pignorata in quanto intestata/posseduta - allo stesso modo degli altri beni immobili pignorati del restante "centro" - dalle due "ditte" eseguite.

Il complesso immobiliare - così come accennato precedentemente dall'esperto - oltre ad essere dotato di vari locali/vani tecnici posti all'interno del grande fabbricato che risulta essere rivestito esternamente



con mattoncini rossi di laterizio a faccia vista, (quale è l'impianto di areazione/aspirazione dell'aula magna), ne presenta di ulteriori al suo esterno. Per la precisione la maggioranza di questi vani sono localizzati in quel corpo di fabbrica seminterrato in cemento armato - di forma geometrica ad "L" - antistante - seppur staccato - l'"ala" del grande edificio che a vari livelli sovrapposti "ospita" i locali ad uso dell'*****, e sopra vi sono le camere. In questo corpo di fabbrica seminterrato - parallelo alla scenderia che dalla terrazza della reception conduce verso i campi da tennis, vi è sia la centrale termica del complesso immobiliare, che il locale ad uso di centrale idrica sia per l'antincendio che per l'irrigazione del giardino e piante circostanti. Da dire che in pratica, sotto la terrazza della reception, vi è un ulteriore sotto centrale, ad uso e "smistamento" dei soliti impianti tecnologici.

L'esperto, sempre a risposta del presente quesito, afferma di non avere provveduto a redigere il così detto A.P.E., in quanto le "parti" eseguite hanno fornito allo stesso, un precedente realizzato "Attestato di Certificazione Energetica" relativo al complesso immobiliare pignorato. Questo attesta che l'edificio (o perlomeno la porzione a cui si riferisce), ricade in classe energetica di tipo "A". L'esperto tuttavia, qualora dello stesso certificato energetico ne venisse espressamente fatta richiesta - da parte del Signor Giudice - di aggiornamento, si rende disponibile alla sua effettuazione/redazione.

L'esperto provvederà adesso a descrivere sinteticamente, le caratteristiche degli impianti tecnologici che sono presenti nel complesso sportivo/ricreativo/ricettivo/turistico.

IMPIANTO ELETTRICO



Prevalentemente l'impianto elettrico dei vari corpi di fabbrica che costituiscono l'intero complesso e dei suoi vari locali, risulta essere del tipo sottotraccia, anche se taluni ambienti quali i laboratori scolastici, i depositi/magazzini, una porzione degli spogliatoi dei campi da tennis, le cucine didattiche dell'***** , etc..., hanno invece l'impianto elettrico prevalentemente di tipo "esterno"; ovvero con "canalette" e "scatole" per "prese elettriche", "interruttori" e quant'altro, posizionate esternamente alle pareti in elevazione dei locali e/o ai loro soffitti.

Questo impianto elettrico considerato nella sua complessità, risulta essere ben funzionante, e rispondente alla normativa dell'epoca d'installazione.

Per quanto riguarda invece i "punti luce" delle varie "parti" dello stabile principale - così come degli altri "corpi di fabbrica" che compongono il ***** - questi sono di vario tipo, diversificati sulla base degli ambienti/locali che vanno ad illuminare. Difatti nell'aula magna vi sono grandi lampade sospese, nelle aule scolastiche e nelle camere vi sono prevalentemente neon e/o faretti posti a soffitto (incassati questi nel controsoffitto o soffitto stesso delle stanze). Nei due spogliatoi del tennis (maschili e femminili), i punti luce sono prevalentemente del tipo a neon sospesi, e anche direttamente posti a soffitto, nella sala del bar e contigua sala per le colazioni, oltre ad esservi dei neon e delle plafoniere a soffitto, vi sono anche delle applique a parete. Anche i punti luce dei servizi igienici normalmente sono posti a soffitto (spesso incassati nel controsoffitto), e costituiti da neon/plafoniere.

Va inoltre detto che anche esternamente, il complesso sportivo/scolastico risulta essere ben illuminato; sia con plafoniere poste a parete che illuminano le terrazze, i vari ingressi ed aperture finestrate,



le scale, nonché tanti lampioncini aventi come “terminale” illuminante i vialetti pedonali e/o carrabili del complesso immobiliare, e gli spazi esterni in generale.

Il livello qualitativo, così come quella quello manutentivo dell'impianto elettrico risulta essere in buone condizioni. Per quanto riguarda invece la sua rispondenza alla vigente normativa, questa è stata attestata positivamente (al momento della loro installazione), dalla ditta esecutrice. L'esperto non prevede alcun costo specifico/integrativo per l'adeguamento di questo impianto, che già all'attualità risulta essere funzionante e verificato (in particolar modo nelle sue principali caratteristiche di sicurezza). L'impianto elettrico del complesso immobiliare è allacciato alla linea di distribuzione pubblica dell'energia elettrica (ENEL o altro gestore), con una specifica/propria utenza.

IMPIANTO IDRICO

Il complesso immobiliare è dotato di acqua “corrente”; difatti l'impianto idrico risulta essere allacciato e “servito” dalla rete distributiva/d'adduzione dell'acquedotto pubblico. Il ***** ha un'unica utenza “idrica”, (ovvero un solo contatore per la lettura del consumo idrico che viene effettuato). I punti acqua presenti sono localizzati essenzialmente nei bagni, nel bar, e nelle cucine. Vi è un locale ad uso di centrale idrica per l'utilizzo nel caso di incendio. Vi sono dei punti acqua anche all'esterno e c'è pure un sistema per l'irrigazione delle aree verdi e del giardino del resede.

IMPIANTO TERMICO INVERNALE-ESTIVO E DI PRODUZIONE DELL'ACQUA CALDA SANITARIA



Come l'esperto ha già detto che l'impianto termico invernale/estivo (atto anche alla produzione dell'acqua calda sanitaria) è di tipo centralizzato; con un ampio locale tecnico in cemento armato (la centrale termica), dove sono posti i macchinari che provvedono a questo scopo. L'esperto ribadisce che le dimensioni e i sistemi atti agli scopi di riscaldamento/climatizzazione sono assai ampi e complessi. Con quattro caldaie a focolare aperto con bruciatore atmosferico alimentate con gas metano. L'impianto di adduzione del gas è esterno in tubi interrati di polietilene. Le due cucine didattiche presenti al piano primo sotto-strada sono dotate di tutti i meccanismi antincendio, di protezione, ed allontanamento dei fumi tramite cappe e condotte aspiranti. I piani cottura sono alimentati da gas metano. Nella centrale idrica vi sono anche vasche di accumulo.

La conformità di questo impianto termico e di quello del gas è attestata dalle ditte installatrici che ne hanno certificato il montaggio/installazione a regola d'arte e la rispondenza alla normativa vigente all'epoca d'installazione. L'esperto ribadisce che è stata realizzata - ed è dunque presente nel complesso immobiliare pignorato - anche una così detta sotto-centrale, posta questa in un diverso locale rispetto a quello della centrale termica vera e propria, per ulteriore "smistamento" degli impianti presenti.

I corpi scaldanti/rinfrescanti dei vari ambienti del complesso originariamente di tipo sportivo-ricreativo, sono molteplici; differenziati soprattutto a seconda del loro uso. Le aule scolastiche e alcuni locali ad uso laboratorio facenti parte dell'***** , così come le camere arredate poste in planimetria nella solita "ala" seppur collocate superiormente, sono "servite" quali corpi scaldanti da degli split posti a



parete, lo stesso dicasi per il bar, la sala contigua, e la hall/reception d'ingresso (con split a soffitta), dei fancoiler poggianti sul pavimento sono presenti invece per quanto riguarda i corpi scaldanti nei corridoi/disimpegni etc... L'aula magna ha un proprio sistema d'aerazione, e vi sono degli split che ventilano il locale stesso. Poi vi sono anche molti locali i cui corpi scaldanti sono rappresentati da dei "semplici" termosifoni posti a parete. Questi termosifoni sono costituiti da elementi verticali modulari in ghisa o alluminio, di colorazione bianca. Questa tipologia di corpi scaldanti si riscontrano nelle cucine didattiche, in alcuni laboratori, uffici scolastici, nel ristorante, in alcuni bagni, ed ulteriori locali.

L'esperto - come già detto - non provveduto a redigere perché già presente, l'Attestato di Prestazione Energetica (l'A.P.E.).

L'esperto, considerando le "buone" e funzionanti condizioni dell'impianto termico-sanitario, non prevede alcun costo aggiuntivo per eventuali opere d'adeguamento.

SMALTIMENTO DI ACQUE REFLUE

L'impianto di depurazione dei liquami reflui di natura civile, è stato realizzato con ciclo ossidativo totale; ovvero con digestione dei fanghi ottenuta contemporaneamente alla depurazione dei liquami nelle stesse fosse di ossidazione grazie al mantenimento di un basso carico dei fanghi attivi. L'impianto di smaltimento è stato adeguatamente dimensionato, per circa 260 abitanti equivalenti.

All'interno del complesso immobiliare pignorato, le apparecchiature per l'ossidazione dei liquami e la movimentazione dei fanghi, sono state posizionate in una zona che si può dire "a valle" del complesso (ovvero a Sud), non particolarmente distanziata dai campi da tennis in terra rossa.



Quesito n°16 - *Dica se sia 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 d'accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni dei 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 dei beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in; censito..., ecc.);

RISPOSTA AL QUESITO N°16

L'esperto - fin dall'inizio della redazione della presente perizia tecnica/estimativa - ha raggruppato/considerato i beni immobili pignorati facenti parte del complesso immobiliare di tipo sportivo-ricreativo-ricettivo-scolastico, ubicati in località Zenzano n°266, nel Comune di Caprese Michelangelo (Ar), in un "Lotto Unico".

I beni immobili pignorati che "compongono" il suddetto "Lotto Unico", sono posseduti per l'intero (al 100%) dalla *****." in



riferimento al diritto di Proprietà dell'Area, e sempre per l'intero (al 100%) dal *****" in riferimento al diritto di Superficie.

Per il perito, la futura ed eventuale vendita coattiva, oltre ad essere senz'altro effettuabile, potrà avvenire trasferendo tutti i beni che sono stati pignorati *****." e al *****" per i loro rispettivi diritti e quota di possesso), con un unico "passaggio/atto".

Considerata la natura "complementare" dei diritti reali di godimento delle due ditte sui medesimi beni immobili pignorati, e del fatto che per entrambe "ditte" la quota del loro diritto di possesso è pari all'intero;

un eventuale acquirente avrebbe "trasformato/convertito" gli attuali due diritti reali di possesso, in quello unico della piena proprietà, e questo ovviamente sempre per la sua interezza, (cioè nella quota pari al 100%).

La scelta dell'esperto di considerare i beni immobili pignorati "raggruppati" in un "Lotto Unico", deriva da molteplici considerazioni, corrispondenti queste essenzialmente a quelle "suggerite/espresse" dal quesito stesso.

Difatti la scelta dell'esperto di considerare gli beni immobili pignorati come inclusi in un unico lotto, è motivata dal fatto di rispettare la tipologia unitaria e omogenea del compendio immobiliare, così come questo è stato ideato/progettato ed è stato realizzato, e come poi è pervenuto ad entrambe le due "parti" debentrici ed esegutate, *****." e il *****").

Nonché come la struttura immobiliare - anche da un punto di vista impiantistico - sia "nata" e mantenga anche all'attualità le caratteristiche



di un unico complesso unitario/omogeneo, che sarebbe difficile (se non impossibile) da suddividere in più parti. Le utenze sono difatti all'attualità uniche (per tipologia di servizio ovviamente), ed anche l'ipotesi di frazionare "contatori/misuratori" e quant'altro, sarebbe certamente di difficile realizzazione, ed anche impropria "ideologicamente".

In secondo luogo - come motivazione - vi è la corrispondenza e omogeneità che hanno i beni immobili pignorati da un punto di vista catastale, e questa considerazione ha termini di validità per entrambe le due "ditte" intestatarie esegutate. Tutti i beni immobili sono identificati dalla solita particella n°168 del Foglio 43 del Comune di Caprese Michelangelo.

Ulteriormente - proprio come "suggerito" dal presente quesito - suddividere in più lotti il complesso immobiliare, avrebbe determinato solo una inutile (e non più fruttuosa dal lato economico/commerciale), frammentazione immobiliare. Frammentazione che avrebbe potuto determinare una inutile perdita di valore del compendio immobiliare pignorato.

Dunque l'identificazione ed "inclusione" da parte dell'esperto dei beni immobili esegutati in un "Lotto Unico", è motivata da questa "natura" unica ed inscindibile degli stessi immobili. Non ultimo il fatto che il compendio immobiliare pignorato risulti pressoché unitariamente e globalmente locato alla ***** , perché poi questa struttura immobiliare assai articolata venga messa a disposizione dell'***** , ed utilizzata così ai fini scolastici



Per l'esperto, proprio per questa varietà/molteplicità di motivazioni, i beni immobili che formano il compendio immobiliare non possono essere scissi ed alienati separatamente, ma esclusivamente da considerarsi come un "Lotto Unico". Il compendio immobiliare pignorato è dunque da considerarsi - da un punto di vista catastale - unico ed indivisibile, e potrà essere venduto/trasferito solo così come "considerato" dal perito; in un "Lotto Unico".

LOTTO UNICO

COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO NEL COMUNE DI CAPRESE MICHELANGELO (AR) - LOCALITA' ZENZANO N°266 - E CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CAPRESE MICHELANGELO (AR) - FOGLIO 43 - PARTICELLA N°168 - SUBALTERNI 3, 10, 11, 12, 13, 14. COMPRESSE LE UTILITA' COMUNI (OVVERO I B.C.N.C.) RAPPRESENTATE DAI SUBALTERNI 1, 6, 7 DELLA SOLITA PARTICELLA.

Catasto Fabbricati del Comune di Caprese Michelangelo (Ar) - Foglio 43

- **BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB. 3 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14**

Particella n°168 - Sub. 1

Bene comune non censibile - Partita speciale A

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T).

- **OPIFICI - CABINA ENERGIA ELETTRICA**

Particella n°168 - Sub. 3 - Categoria D/1 - Rendita € 270,00.

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T).

- **BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB. 10 - 13 - SCALE ESTERNE**

Particella n°168 - Sub. 6

Bene comune non censibile - Partita speciale A



(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano S1-T-1).

- **BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB. 10 - 12 - 13 - 14 - SCALA E ASCENSORI INTERNI**

Particella n°168 - Sub. 7

Bene comune non censibile - Partita speciale A

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T-1).

- **ATTIVITA' DIDATTICA**

Particella n°168 - Sub. 10 - Categoria B/5 - Classe U -

Consistenza 3.800 mc. - Dati di Superficie Totale: 1.488 mq. -

Rendita € 4.513,83.

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano S1-T).

- **ATTIVITA' SPORTIVA CAMPI DA TENNIS E SPOGLIATOI**

Particella n°168 - Sub. 11 - Categoria D/6 - Rendita € 7.180,00.

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T).

- **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Particella n°168 - Sub. 12 - Categoria F/3

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T).

- **ALBERGO**

Particella n°168 - Sub. 13 - Categoria D/2 - Rendita € 30.500,00.

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano T-1).

- **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Particella n°168 - Sub. 14 - Categoria F/3

(Indirizzo: Località Zenzano n°266 - Piano 1).



Quesito n°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;

RISPOSTA AL QUESITO N°17

L'esperto, per la determinazione del più probabile valore di mercato di questo complesso immobiliare unitario - al fine di una sua ipotetica vendita coattiva - ne ha fin da subito individuato le peculiarità/eccezionalità, considerandone le difficoltà metodologiche/estimative per la sua valutazione economica.

Difatti questo complesso che "originariamente" viene menzionato quasi esclusivamente come un centro sportivo (primariamente tennistico), col passare del tempo ha assunto - pur mantenendo ancora questo "carattere" sportivo - molteplici funzioni; di tipo ricreativa, ricettiva, alberghiera, ma soprattutto (a partire dal 2010) anche scolastica. L'esperto ha già detto, in risposta del precedente quesito n°12, che a partire dal 25/10/2010, anche scolastica. Sempre in risposta del precedente quesito n°12, è stato detto che a partire dal 25/10/2010, gli intestatari/possessori della struttura immobiliare, hanno stipulato un regolare contratto di locazione con la *****, al fine che questo articolato complesso immobiliare diventasse la sede dell'*****". Talvolta viene anche denominato *****. Da precisare che all'attualità (ma questo anche in precedenza), gli immobili locati ad uso dell'*****, non corrispondono all'intero complesso immobiliare, ma comunque alla sua quasi totalità.



Altro dato da evidenziare fin da subito - al fine estimativo - è che vi sono porzioni della struttura costruita e non ultimate, che sono presenti allo stato “grezzo”, e nel qual caso con il tetto (la copertura) realizzato. Vi sono tuttavia anche aree scoperte prive delle progettate strutture ipotizzate di realizzare (la piscina, il campo da tennis “centrale” con copertura a legno lamellare, etc...). Esternamente, altro dato caratteristico, è la presenza di sette campi da tennis. Di questi, sono realizzati con superficie in erba sintetica - ad uso polivalente - funzionanti e utilizzati dall'*****, mentre gli altri cinque campi in superficie a terra rossa, ma al momento in un netto stato di abbandono (ovvero non mantenuti/conservati), e quindi non utilizzati né agibili. Questi campi, continuando nell'assenza della loro cura, ben presto saranno completamente “degradati”, e non più facilmente ripristinabili come potrebbe apparire attualmente.

L'intero ambiente esterno è assai vasto, difatti la particella n°168 del Foglio di Mappa 43 del Comune di Caprese Michelangelo che identifica l'area complessiva dove è stato effettuato l'intervento, misura una superficie di mq. 27.535.

Più in generale la particolarità di questa struttura immobiliare, risiede anche nella sua localizzazione “geografica” assai marginale e decentrata rispetto ai centri abitati più grandi della Valtiberina e della Toscana/Umbria in genere; così come essere anche abbastanza distanziata dalle vie di comunicazioni di maggiore scorrimento. In altri termini Caprese Michelangelo risulta essere un paese un po' isolato rispetto ai contesti maggiormente urbanizzati.

Tutta questa premessa fine fatta dall'esperto per esplicitare la difficoltà riscontrata nello scegliere il più appropriato criterio di stima, non avendo



a che fare chiaramente con un “oggetto” immobiliare tipico/comune, ma senz'altro con una struttura/complesso di natura “specialistica”.

Anche il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi - pur essendoci qui un preciso canone annuo di Euro 61.394,60 riferibile alla quasi interezza del complesso - è stato scartato dall'esperto, ben sapendo che questo criterio estimativo che permette di determinare il valore di mercato di un immobile partendo dal suo canone annuo di locazione dividendolo poi per il tasso di capitalizzazione, può trovare una sua certa validità per la scelta del tasso di capitalizzazione, solo dove vi è una chiara individuazione della tipologia immobiliare, e frequenza locativa di immobili/strutture simili, e non certo dove il canone locativo per questa “particolare” tipologia immobiliare si può considerare inusuale/infrequente.

L'esperto ha così optato - quale criterio di stima più appropriato per la valutazione estimativa di questo complesso immobiliare - per il metodo denominato sintetico comparativo. Il metodo di stima sintetico comparativo si basa sulla comparazione dei beni immobili del “Lotto Unico”, con altri beni immobili aventi caratteristiche simili ed ubicati nel solito ambito localizzativo della Valtiberina. Il procedimento consisterà prima nel determinare il più probabile valore di mercato degli immobili facenti parte del complesso immobiliare pignorato (identificato questo come un “Lotto Unico”), considerato nelle sue condizioni di ordinarietà; per poi eseguire le eventuali aggiunte o detrazioni “economico/estimative” al fine di riportare il valore dell'intera struttura immobiliare nelle reali/attuali condizioni in cui questa si viene a trovare attualmente nel momento della valutazione/stima.



L'esperto ha così effettuato una ricerca sui valori unitari (espressi al mq.), di quelle strutture immobiliari - del Comune di Caprese Michelangelo così come dei Comuni limitrofi della Valtiberina (più grandi e più piccoli di Caprese) - che hanno una connotazione turistica-ricettiva o simile a questa.

E' da considerare anche il fatto che la tipologia del contratto di locazione che è in essere tra gli esecutati e la ***** , è di tipo commerciale; quale fosse anche questa tipologia immobiliare (quella commerciale) da prendere in considerazione nell'attuale processo estimativo.

Riepilogando, il perito ha fatto - soprattutto sulla base dei così detti valori O.M.I. (i valori espressi della banca dati dell'Agenzia delle Entrate) - una ricerca sui valori di mercato del Comune di Caprese Michelangelo e sui Comuni limitrofi/vicini, che hanno in fin dei conti caratteristiche ubicative/geografiche simili (seppure in taluni casi abbiano centri abitati di dimensioni maggiori). Questa ricerca, in un certo qual modo "allargata" alle aree contermini, è stata motivata anche dal fatto che la tipologia d'uso d'immobili ricercata - quella più "aderente/corrispondente" che si può ritenere tale per il complesso immobiliare pignorato - è senz'altro quella ricettiva/commerciale. In taluni Comuni - quelli più piccoli - i valori di mercato per tali destinazioni non è neppure contemplata, non essendovi ovviamente una vasta presenza di questo tipo d'immobile per uso, e relativo commerciabilità.

Ulteriormente l'esperto ha fatto anche una ricerca su quello che è il "mercato" immobiliare privato sulla medesima tipologia d'immobile ad uso ricettivo/commerciale nelle stesse zone, "attingendo" ai dati che sono visibili su "Internet" e che sono pubblicizzati dalle tante agenzie



immobiliari presenti. In questo caso la ricerca sugli immobili a tipologia turistica/commerciale/ricettiva, è stata senz'altro più "mirata", anche se sempre da adeguare alla specificità della struttura immobiliare oggetto d'esame/valutazione. Così facendo - dai dati valutativi acquisiti come avanti detto - l'esperto si è "formato" un'idea estimativa sui valori unitari da considerare, "ancorata" questa, a dati i più oggettivi possibili.

Come già detto, il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare pignorato - considerato questo nelle sue condizioni di ordinarietà - dovrà poi "adattarlo" con "apprezzamenti" o "deprezzamenti" economici/valutativi, al fine di riportare l'intera "struttura" al valore attuale/reale. Ovvero a quello che è ipotizzabile essere il valore commerciale all'attualità, quindi nel momento attuale della valutazione/stima.

Per quanto riguarda poi il calcolo delle varie superfici - o parti/strutture significative commercialmente - che formano l'intera struttura immobiliare (che si può dire essere da un punto di vista estimativo a carattere commerciale/direzionale/ricettivo); l'esperto si è avvalso di una scheda con i dati progetto dell'impianto sportivo-ricreativo dove sono schematicamente riportate le superfici significative del complesso stesso, suddivise per "attività" funzionale.

In primo luogo va detto che l'area complessiva del centro sportivo - definita dall'intera particella n°168 del Foglio di Mappa 43 del Comune di Caprese Michelangelo - è pari a mq. 27.535.

Per quanto riguarda invece la porzione/area alberghiera definita catastalmente dal Sub. 13, questa è pari a mq. 1.525. L'esperto considera per questa porzione ad uso turistico/ricettivo/commerciale, un valore unitario espresso al mq. pari ad € 500.



La porzione/area relativa invece alla struttura scolastica definita catastalmente dal Sub.10, questa è pari a mq. 1.474. L'esperto considera per questa porzione ad uso scolastico (utilizzata ai fini didattici dall'*****), un valore unitario espresso al mq. pari ad € 400.

La porzione/area invece relativa agli spogliatoi con gradinate, definita catastalmente dal Sub.11 (escluso i sette campi da tennis presenti e anch'essi facenti parte del Sub.11), è pari a mq. 200. L'esperto considera per questi spogliatoi inseriti all'interno delle gradinate, un valore unitario espresso al mq. pari ad € 300.

Vi sono poi da integrare sette campi da tennis, di cui cinque in terra rossa in stato d'incuria e inagibili all'uso, tuttavia delimitati da recinzione a maglia metallica e con vialetti/camminamenti predisposti per essere raggiunti facilmente; e altri due in erba sintetica, polivalenti anche per altre attività oltre che al tennis, locati alla ***** per l'utilizzo da parte dell'*****, e questi in buone condizioni. Complessivamente questi sette campi da tennis presenti, vengono valutati/stimati a "corpo" dal perito, per un valore pari ad € 60.000 (Euro Sessantamila).

Vi è poi un'ampia porzione edificata ma non ultimata - allo stato grezzo dunque - a cui si può anche sommare la superficie di mq. 28 della cabina elettrica (il Sub. 3), che è pari complessivamente a mq. 1.398. Le parti/porzioni al grezzo, sono catastalmente identificate dai Subb. 12 e 14. L'esperto considera per la porzione superficiale allo "stato grezzo", un valore unitario espresso al mq. pari ad € 150.

Nella determinazione dei vari valori unitari (espressi al mq.) avanti menzionati, l'esperto precisa di aver tenuto in dovuta considerazione - in maniera intrinseca - tutte quelle caratteristiche/peculiarità che contribuiscono alla formazione dei loro valori; quali sono la



capacità/complessità impiantistica della struttura immobiliare (oltretutto pressoché rispondente alla normativa vigente), la presenza di vari e distinti vani tecnici atti ai vari impianti, l'epoca di costruzione degli edifici (relativamente recente), l'ampiezza del giardino con resede a verde, la viabilità carrabile e pedonale interna, i parcheggi privati in buona dotazione e collocazione, le potenzialità di sviluppo l'eventuale capacità d'ampliamento del posto, le recinzioni e i muri a retta di alcuni terrapieni presenti posti all'interno dell'area, la delimitazione perimetrale che vi è dell'intera area pignorata, il buon livello qualitativo dei materiali/componenti presenti negli edifici e del suo livello manutentivo, il generico rispetto delle normative vigenti sia a livello strutturale, antisismico, sull'antincendio, etc... etc....

E' tuttavia da pensare, al pari delle "motivazioni" che possono far "apprezzare" economicamente/estimativamente la struttura immobiliare oggetto di valutazione, che ve ne sono altrettante che possono intendersi svalutative del contesto immobiliare stesso.

Le primarie di queste sono certamente la localizzazione decentrata e la destinazione funzionale (per un "oggetto" così "connotato unitariamente"), fatta eccezione per quella che è stata la "conversione" da centro sportivo-ricreativo ad *****. In altri termini, un uso di questo impianto in modo diverso da quello scolastico attualmente presente, non sarebbe certamente semplice. Una trasformazione edilizia per altri scopi/funzioni di questo impianto/centro - qualora fosse urbanisticamente possibile e permesso dal Comune di Caprese - sarebbe sicuramente oltremodo oneroso.

Riepilogando adesso quanto fin qui affermato, e considerando i dati avanti riportati, il valore complessivo dell'intero complesso immobiliare -



pari a quanto pignorato - riportato questo all'“Ordinarietà”, è così calcolabile:

- **Struttura Alberghiera**

(Disposta su 2 piani - come identificata dal Sub.13 - Part. n°168)

mq. 1.525,00 x €/mq. 500 = € 762.500

- **Struttura Scolastica**

(Disposta su 2 piani - come identificata dal Sub.10 - Part. n°168)

mq. 1.474,00 x €/mq. 400 = € 589.600

- **Struttura Spogliatoi Tennis con Gradinate**

(Come identificata in parte dal Sub.11 - Part. n°168 - Campi da tennis esclusi)

mq. 200,00 x €/mq. 300 = € 60.000

- **N°5 Campi Tennis Inagibili in Terra Rossa + N°2 Campi da Tennis Polivalenti in Erba Sintetica**

(Come identificati in parte dal Sub.11 - Part. n°168 - Struttura Spogliatoi Tennis con Gradinate esclusa)

A Corpo: € 35.000 + 25.000 = € 60.000

- **Strutture Edificate allo “Stato Grezzo” + Cabina Elettrica**

(Come identificate dai Subb. 12 e 14 + L'intero Sub. 3 per la cabina elettrica)

mq. 1.398,00 x €/mq. 150 = € 209.700

COMPLESSIVAMENTE SOMMANO € 1.681.800



DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al “Valore Ordinario”.

DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Nella valutazione del complesso immobiliare andrà messa in conto una determinata riduzione del valore di mercato “Ordinario”, in funzione del fatto che in primo luogo vi è una sostanziale differenza tra quello che è il libero mercato e la “vendita coattiva” (nel quale rientra invece il centro sportivo/ricreativo/ricettivo/scolastico oggetto di pignoramento); considerando in quest’ultima “tipologia” anche l’assenza di garanzia per eventuali “vizi” dello stesso bene immobile oggetto di vendita. Ovviamente questa situazione rappresenta già di per sé stessa una determinata e significativa “condizione” di deprezzamento.

In prima fase il deprezzamento quantificato dall’esperto - considerando anche le condizioni dell’attuale mercato immobiliare della zona - avviene in modo forfettario; sulla base dell’esperienza acquisita dall’esperto nel corso degli anni in materia, ed anche di quanto gli viene “suggerito” nel presente quesito dal Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo. L’esperto presuppone pertanto in primo luogo un deprezzamento della struttura immobiliare di Caprese Michelangelo, pari ad un 15% di quello che può essere il suo “Ordinario” valore di mercato.

In seconda fase l’esperto prevede per il “Lotto Unico”, un ulteriore deprezzamento - considerato questo sempre in modo forfettario - dovuto al fatto che il contratto di locazione che è in essere tra gli esecutati e la ***** , è opponibile alla procedura, e dunque un ipotetico acquirente all’asta giudiziaria non ne avrebbe la piena disponibilità fino ad una determinata data, (ovvero fino allo scadere del contratto di



locazione). L'esperto ne prevede pertanto un ulteriore deprezzamento, pari questo al 10% di quello che può essere il suo "Ordinario" valore di mercato.

Il deprezzamento complessivo da applicare al valore "Ordinario" di mercato del complesso immobiliare pignorato - come avanti stimato - risulterà essere pertanto pari a al suo 25%.

Pertanto si può così procedere:

$$\text{DEPREZZAMENTO} = \text{€ } 1.681.800 \times 0,25 = \text{€ } 420.450$$

Quattrocentoventimilaquattrocentocinquanta Euro)

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

Il più probabile Valore Attuale - dei beni immobili pignorati che sono inclusi nel Lotto Unico - è determinato da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore Attuale = Valore Ordinario + Aggiunte - Detrazioni

In cifre:

$$\text{€ } 1.681.800 + 0 - \text{€ } 420.450 = \text{€ } 1.261.350$$

Il valore complessivo del "Lotto Unico" corrisponderà ad un valore - arrotondato per difetto - pari a **€ 1.260.000** (Unmilione duecentosessantunmila Euro).

VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO = € 1.260.000

L'esperto specifica che il sopra indicato valore del "Lotto Unico", è riferito al complesso immobiliare considerato nella sua interezza; in piena proprietà, in quanto la "riunione" dei diritti reali di possesso delle due



“ditte” esegutate “riproduce” per un eventuale acquirente, il pieno possesso in proprietà, (al 100% di proprietà).

Quesito n°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;*

RISPOSTA AL QUESITO N°18

Il presente quesito non necessita di risposta, in quanto tutti i beni immobili pignorati compresi nel “Lotto Unico”, sono posseduti - seppur con titolo di diritto reale di godimento differente tra le due “ditte” intestatarie ed ambedue esegutate - nella quota di possesso dell'intero



(ovvero per entrambe per la quota del 100%). Dunque il compendio immobiliare - costituito da beni immobili tutti così "posseduti/intestati" - conseguenzialmente non sono pignorati in forma "pro-quota".

Difatti, il diritto di proprietà per l'Area (che è in "capo" alla *****."), così come il diritto di Superficie (che è in "capo" al *****), fa sì che le due "ditte" esegutate intestatarie di tutti i beni immobili che formano il "Lotto Unico", abbiano il loro diritto reale di possesso "applicato" al 100% sui beni immobili stessi pignorati.

E' da rammentare che il diritto di Superficie è stato concesso - a titolo gratuito - con un atto notarile nell'anno 2.000 al *****" da parte della *****."; e questo diritto è stato concesso fino allo scadere dell'anno 2030. Al termine di questa data di concessione - così come era la situazione anche prima dell'atto notarile di cessione gratuita del diritto di Superficie avvenuto nell'anno 2.000 - la *****." ritornerà piena proprietaria sia dell'area, che di ciò che vi insiste/graverà sopra e sotto.

I beni immobili facenti parte del compendio immobiliare pignorato sono stati tutti "raggruppati" dall'esperto in un unico ampio lotto; il così detto "Lotto Unico". La stima di quest'ultimo è stata quindi effettuata per l'intero, in quanto il "Lotto Unico" risulta essere indivisibile/inscindibile, e certamente i beni immobili che lo compongono non possono essere divisi in natura. Considerata questa "condizione", l'esperto ribadisce che il presente quesito non necessita di risposta, non risultando i beni immobili pignorati in forma pro-quota.



Quesito n°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;*

RISPOSTA AL QUESITO N°19

Il presente quesito non necessita di risposta, non “ricadendo” il compendio immobiliare pignorato (ovvero il così detto “Lotto Unico”), nella casistica prevista dal quesito per darvi risposta.

Quesito n°20 - *Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

RISPOSTA AL QUESITO N°20

I beni immobili pignorati “raggruppati” dall’esperto nel così detto “Lotto Unico”, non identificano/rappresentano fabbricati/manufatti abusivi. Pertanto il presente quesito non necessita di alcuna risposta, non essendovene i necessari presupposti espressi dal quesito stesso.

Arezzo, 13 giugno 2024

IL C.T.U.

(Architetto Alessandro Tinacci)

