

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

N.R.E. 252/2017

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX

VS

XXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. – Dott. Marina ROSSI

In udienza il 11 Dicembre 2019

-°-°-°-°-°-°-

Nell'udienza del 30 Ottobre 2019, l'Avvocato del creditore procedente dava atto di aver pignorato anche ulteriori beni e che le procedure erano state già riunite.

In virtù di questo chiedeva che fosse disposta la vendita e la liberazioni degli immobili, oltre all'integrazione della perizia da parte dell'esperto.

Il Giudice, rilevato che il pignoramento era stato esteso alle particelle 309 e 310, incaricava l'esperto di integrare la perizia tenendo conto dell'ulteriore pignoramento intervento, specificando il valore di stima dei beni e l'incidenza nella suddivisione dei lotti.

Concedeva un termine di 30 giorni, fissando l'udienza del 11 Dicembre 2019 per gli incumbenti di cui all'articolo 569 c.p.c.

-°-°-°-°-°-°-

Premessa introduttiva

Nella perizia deposita in data 24 Luglio 2018, alla sezione intitolata “verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.”, venivano elencate alcune criticità relativamente al compendio immobiliare pignorato.

Ai punti 01 e 02, veniva fatto rilevare che il pignoramento aggrediva una porzione immobiliare (particella 21 subalterno 11) che non apparteneva alla società debitrice per la quota di 4/5 come invece indicato nella nota di trascrizione del pignoramento.

La quota effettivamente di proprietà era solo di 3/5.

La discrepanza nelle quote di titolarità, dipendeva dal fatto che in sede di pignoramento non era stato considerato (ancorchè indicato nella relazione notatile) l'atto di permuta del 20 Dicembre 2012 rogato da Notaio Baldesi, in virtù del quale la quota di 1/5 degli originari 4/5 pignorati, era stata permutata in proprietà esclusiva al Sig. XXXXXXXXXXXXXXX.

In tal senso, lo scrivente consigliava di apportare le necessarie modifiche alle trascrizioni ed iscrizioni affette dal suddetto errore, liberando la quota di altra proprietà, che per evidenti ragioni non poteva essere oggetto di pignoramento.

Ad oggi, nonostante l'estensione del pignoramento alle particelle 309 e 310, nulla è stato modificato in merito alla problematica sopra indicata.

-°-°-°-°-°-°-

Al punto 03, veniva fatto rilevare che alcune aree scoperte identificate delle particelle 309 e 310 del foglio 112 di Arezzo/A non erano state pignorate pur essendo di proprietà della società debitrice.

Il mancato pignoramento di tale aree dipendeva dalla fase di accatastamento parziale in cui le stesse si trovavano, e che di fatto impediva l'attribuzione di una ditta intestataria, mediante la quale sarebbe stato più facile individuarle.

In tal senso, lo scrivente rappresentava la necessità di completare la fase di accatastamento, onde poter classificare le particelle 309 e 310 come aree urbane dotate di ditta intestataria ed elaborato grafico identificativo.

Veniva altresì segnalato che l'assenza di tale aree, creava seri problemi di interclusione alle due unità abitative identificate dalla particella 21 subalterni 6 e 9 sottoposte a pignoramento.

Essendo stato esteso il pignoramento anche alle predette particelle 309 e 310, lo scrivente ha completato la fase di accatastamento, e ad oggi, le particelle sono classificate come aree urbane intestate alla società debitrice.

Ai fini della perizia integrativa, saranno leggermente modificati i valori e le consistenze dei lotti 1 e 2 indicati nella relazione del 24 Luglio 2018, nei quali confluiranno le due aree urbane identificate dalle particelle 309 e 310.

All'infuori delle suddette integrazioni, nessun altro aspetto verrà modificato rispetto a quanto già indicato nella perizia del 24 Luglio 2018.

-.°-°-°-°-°-°-

Attuale proprietà degli immobili

Si rimanda a quanto già indicato nella perizia del 24 Luglio 2018.

-.°-°-°-°-°-°-

Titoli di provenienza

Si rimanda a quanto già indicato nella perizia del 24 Luglio 2018.

-.°-°-°-°-°-°-

Preliminari di vendita riguardanti gli immobili sottoposti a pignoramento

Si rimanda a quanto già indicato nella perizia del 24 Luglio 2018.

-.°-°-°-°-°-°-

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

Fermo restando quanto già indicato nella perizia del 24 Luglio 2018, si elencano le due ulteriori formalità pregiudizievoli intervenute dopo tale data:

8) Verbale di pignoramento immobili, in virtù di atto del 13 Novembre 2018 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo (repertorio 3.454/2018), **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 28 Gennaio 2019 al numero 892 di particolare.**

*Il pignoramento è stato promosso dai Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società
XXXXXXXXXXXXXXXXXX*

Nella nota di trascrizione, sono riportati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

- Arezzo/A – Foglio 112, ***particella 309*** (ente urbano) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, ***particella 310*** (ente urbano) per la quota intera di proprietà.

..°..°..°..°..°..°..

9) Verbale di pignoramento immobili, in virtù di atto del 11 Giugno 2019 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo (repertorio 1663/2019), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Agosto 2019 al numero 9.332 di particolare.***

*Il pignoramento è stato promosso dai Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società
XXXXXXXXXXXXXXXXXX*

Nella nota di trascrizione, sono riportati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

- Arezzo/A – Foglio 112, ***particella 309*** (ente urbano) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, ***particella 310*** (ente urbano) per la quota intera di proprietà.

..°..°..°..°..°..°..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 07 BIS della perizia,***
intitolato ***"Visure della CC.RR.II e note pregiudizievoli integrative"***

..°..°..°..°..°..°..

Identificativi catastali degli immobili

Fermo restando quanto già indicato nella perizia del 24 Luglio 2018, si elencano gli ulteriori immobili per i quali è stato esteso il pignoramento:

*** Aree urbane ***

Area urbana 04 - Censita alla *sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 309*, classificata come area urbana di mq. 540, priva di rendita e di planimetria identificativa.

L'area urbana è stata costituita in virtù della denuncia di nuova costruzione protocollo AR0069099 del 13 Novembre 2019.

In assenza della tradizionale planimetria identificativa, la consistenza e la giacitura dell'area urbana è apprezzabile dall'elaborato planimetrico catastale presentato in concomitanza della denuncia di variazione suddetta.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

..°°°°°°°°°°..

Area urbana 05 - Censita alla *sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 310*, classificata come area urbana di mq. 210,00, priva di rendita e di planimetria identificativa.

L'area urbana è stata costituita in virtù della denuncia di nuova costruzione protocollo AR0069100 del 13 Novembre 2019.

In assenza della tradizionale planimetria identificativa, la consistenza e la giacitura dell'area urbana è apprezzabile dall'elaborato planimetrico catastale presentato in concomitanza della denuncia di variazione suddetta.

Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.

..°°°°°°°°°°..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 03 BIS della perizia*, intitolato *"Fascicolo catastale integrativo"*

..°°°°°°°°°°..

Verifica della conformità catastale

Si rimanda a quanto già indicato nella perizia del 24 Luglio 2018, fermo restando

che con l'estensione del pignoramento alle particelle 309 e 310, vengono a cessare le problematiche di interclusione segnalate.

..°°°°°°°°°°

Precedenti Edilizi degli immobili

Si rimanda a quanto già indicato nella perizia del 24 Luglio 2018.

..°°°°°°°°°°

Verifica della conformità Edilizia

Per le aree urbane, solitamente non è necessaria la verifica della conformità edilizia.

Tuttavia, come indicato a pagina 50 e 51 della relazione del 24 Luglio 2018, sulla particella 310 insiste un manufatto prefabbricato (forno), che ancorchè realizzato in virtù una pratica edilizia, era comunque affetto da difformità sia per quanto attiene la sua giacitura, sia per quanto attiene le sue dimensioni.

La difformità nella giacitura consiste nell'aver posizionato il manufatto (forno) in posizione diversa rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia, ovvero su una porzione di terreno che è sottoposta a vincolo.

La difformità nel dimensionamento, dipende dal fatto che la sagoma del forno effettivamente installato, è praticamente raddoppiata rispetto allo schema di progetto presentato con la pratica edilizia.

Per tali difformità furono indicati i costi di regolarizzazione pari a:

Euro 1.000,00 a titolo di sanzione amministrativa per l'aumento dimensionale.

Euro 1.500,00 a titolo di onorari tecnici per l'approntamento della pratica di regolarizzazione.

Euro 516,00 a titolo di sanzione amministrativa per richiesta di autorizzazione paesaggistica tardiva.

Tale oneri incideranno sulla valutazione dell'area identificata dalla particella 310.

..°°°°°°°°°°

Inquadramento urbanistico dei terreni

Contestualmente alla perizia del 24 Luglio 2018, venne allegato il certificato dei destinazione urbanistica n. 210 del 15 Maggio 2018 che ad oggi ha perso validità, non solo per decorrenza dei termini (il certificato dei destinazione urbanistica ha validità di un anno), ma anche in ragion del fatto che il Comune di Arezzo, con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 26 Giugno 2019 ha adottato la variante generale al Piano Strutturale ed il nuovo Piano Operativo, per il quale potevano essere formulate delle osservazioni entro il 04 novembre 2019.

Trovandoci ancora in una fase di adozione e di analisi delle osservazioni pervenute, possono ancora subentrare delle modifiche allo strumento urbanistico adottato (quindi non definitivo).

Rispetto al certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 15 Maggio 2018 non si rilevano modifiche sostanziali della destinazione urbanistica nella variante al Piano Strutturale e nel Piano Operativo.

Eventualmente un nuovo certificato di destinazione urbanistica potrà essere richiesto in sede di trascrizione del decreto di trasferimento, auspicando che a quella data si sia già passati dall'adozione all'approvazione del nuovo strumento urbanistico.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Contratti di locazione, comodato, stato di occupazione degli immobili

Si rimanda a quanto già indicato nella perizia del 24 Luglio 2018.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Servitù apparenti e non apparenti

Si rimanda a quanto già indicato nella perizia del 24 Luglio 2018.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Caratteristiche degli impianti

Si rimanda a quanto già indicato nella perizia del 24 Luglio 2018.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Oneri di natura condominiale

Si rimanda a quanto già indicato nella perizia del 24 Luglio 2018.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Sintetica descrizione degli immobili

Si rimanda a quanto già indicato nella perizia del 24 Luglio 2018, con le seguenti integrazioni:

AREA URBANA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 309

Si tratta di un'area scoperta parzialmente pianeggiante, contraddistinta da sagoma irregolare e da un'estensione planimetrica pari a circa mq. 540.

Detta area urbana, delimita su tre lati l'unità immobiliare abitativa identificata dalla particella 21 subalterno 06.

L'area è in minima parte sovrastata da marciapiedi lastricati che consentono l'accesso all'unità abitativa anzidetta.

Prevalentemente, come meglio di evinca dal corredo fotografico già in atti, la quasi totalità della particella 309 è sovrastata da vegetazione arbustiva e da prato.

._°_°_°_°_°_°_°_.

AREA URBANA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 310

Si tratta di un'area scoperta contraddistinta da sagoma irregolare e da un'estensione planimetrica pari a circa mq. 210, situata davanti all'unità abitativa identificata dalla particella 21 subalterno 09.

L'area scoperta di cui alla particella 310, è quasi interamente lastricata in pietra, con camminamenti ed aiola sempre in pietra in cui è presente una pianta di olivo.

L'attuale utilizzatore (nonché promittente acquirente dell'abitazione di cui alla particella 21 subalterno 09), ha inoltre installato un forno prefabbricato in muratura e legno di notevoli dimensioni.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Criteria di valutazione e ricerca dei prezzi unitari

I criteri di valutazione rimangono quelli indicati nella perizia del 24 Luglio 2018.

._°_°_°_°_°_°_°_.

Superfici commerciali e stima

Appartamento a Piano Terra - (particella 21 sub. 06)

Per l'unità abitativa *si conferma il valore di Euro 99.300,00* così come indicato nella perizia del 24 Luglio 2018, dando atto che è venuto a meno il problema di interclusione dovuto al mancato pignoramento della particella 309.

..°..°..°..°..°..°..

Appartamento a Piano Primo e Secondo - (particella 21 sub. 09)

Per l'unità abitativa *si conferma il valore di Euro 169.000,00* così come indicato nella perizia del 24 Luglio 2018, dando atto che è venuto a meno il problema di interclusione dovuto al mancato pignoramento della particella 310.

..°..°..°..°..°..°..

Appartamento a Piano Terra - (particella 21 sub. 14)

Per l'unità abitativa *si conferma il valore di Euro 76.000,00* così come indicato nella perizia del 24 Luglio 2018.

..°..°..°..°..°..°..

Deposito/legnaia a Piano Terra - (particella 421)

Per l'unità immobiliare, attualmente composta da due locali contigui destinati a deposito/legnaia, sulla cui copertura inclinata vi sono dei pannelli fotovoltaici della potenza nominale di 5Kw, *si conferma il valore di Euro 9.700,00* così come indicato nella perizia del 24 Luglio 2018.

..°..°..°..°..°..°..

Piscina privata con resede - (particella 315)

Per la piscina con resede, *si conferma il valore di Euro 17.900,00 relativamente alla quota di 4/5 di proprietà*, così come indicato nella perizia del 24 Luglio 2018.

..°..°..°..°..°..°..

Aree urbane - (particelle 21 subalterno 11, 311 e 312)

Per le suddette aree, si confermano i valori indicati nella perizia del 24 Luglio 2018, e più precisamente:

- *Euro 115,00* per l'area urbana identificata dalla particella 21 subalterno 11.
- *Euro 360,00* per l'area urbana identificata dalla particella 311.

- **Euro 2.900,00** per l'area urbana identificata dalla particella 312.

Si ricorda nuovamente che la stima resa per la particella 21 subalterno 11 si riferisce solo ed esclusivamente alla quota di 3/5.

._°_°_°_°_°_°_°_°_.

Aree urbane - (particelle 309 e 310)

Come per le aree urbane trattate nella perizia del 24 Luglio 2018, anche per le aree urbane identificate delle particelle 309 e 310, verrà utilizzato il medesimo parametro economico unitario di Euro 10,00/mq.

Per la particella 310, oltre alla superficie verrà anche considerato il valore del manufatto che insiste sulla stessa, cioè il forno prefabbricato in muratura e legno.

A quest'ultimo, dopo aver valutato le caratteristiche tipologiche e costruttive che lo contraddistinguono, viene attribuito un valore a corpo di Euro 6.000,00.

._°_°_°_°_°_°_°_°_.

Le superfici commerciali delle due aree urbane sono le seguenti:

<i>Identificativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie</i>
<i>Area urbana</i>	<i>Lorda (mq.)</i>	<i>Correttivo</i>	<i>Commerc. (Mq.)</i>
Particella 309	540,00	1,00	540,00

._°_°_°_°_°_°_°_°_.

<i>Identificativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie</i>
<i>Area urbana</i>	<i>Lorda (mq.)</i>	<i>Correttivo</i>	<i>Commerc. (Mq.)</i>
Particella 310	210,00	1,00	210,00

._°_°_°_°_°_°_°_°_.

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive apparenti e non apparenti rilevabili, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi rilevabili nelle offerte di vendita immobiliare e del margine di trattativa, fatte le opportune proporzioni e ponderazioni, vista l'ubicazione degli immobili, le modalità degli accessi, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche,

considerato lo stato di usura e di manutenzione in cui attualmente si trovano, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

- Area Urbana particella 309 – (mq. 540,00 x 10,00) = Euro 5.400,00.
- Area Urbana particella 310 – (mq. 210,00 x 10,00) = Euro 2.100,00 a cui va aggiunta la somma di Euro 6.000,00 per il valore del forno ivi collocato.

..°°°°°°°°°°

Come prima cosa, al valore di stima della particella 310 vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia per le difformità che contraddistinguono il manufatto ivi realizzato, ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 8.100,00 – (1.000,00+1.500,00+516,00) = Euro 5.084,00 che si arrotonda per difetto in Euro 5.080,00.

Infine ad entrambi i valori delle aree urbane viene applicato un abbattimento forfettario del 20% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché in virtù di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Area Urbana particella 309

Euro 5.400,00 – (5.400,00 x 20%) = **Euro 4.320,00.**

Area Urbana particella 310

Euro 5.080,00 – (5.080,00 x 20%) = **Euro 4.064,00.**

..°°°°°°°°°°

Appezamenti di terreno agricolo

(particelle 15, 16, 17, 19, 20, 24, 65, 308, 314 e 420)

Per i vari appezzamenti di terreno, **si conferma il valore di Euro 19.400,00**

così come indicato nella perizia del 24 Luglio 2018.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 78,00 circa, con altezza interna netta costante pari a ml. 2,70.

Per l'ambiente destinato a ingresso l'altezza media è pari a ml. 2,75 circa.

Fà parte integrante della consistenza un piccolo loggiato coperto antistante l'ingresso, avente superficie utile calpestabile pari a mq. 3,20, nonché un resede esclusivo avente estensione pari a mq. 48,00 circa.

..°°°°°°°°°°..

Devono essere ancora completate alcune finiture e rifiniture interne, tra cui la posa in opera di porte e la parte impiantistica (parte elettrica).

In un angolo del locale ripostiglio parzialmente interrato, è stata rinvenuta la presenza di muffa all'altezza del pavimento, verosimile dovuta all'umidità di risalita per diretto contatto della parete con il terreno.

..°°°°°°°°°°..

La pavimentazione interna dell'alloggio è del tipo misto , in quanto vi sono ambienti rifiniti con listoni di parquet, e altri ambienti rifiniti con mattonelle in cotto e monocottura.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, trovandosi in buono stato di manutenzione generale.

I soffitti interpiano sono costituiti da orditura lignea e pianelle in laterizio.

I serramenti in facciata sono prevalentemente in legno (ad eccezione di quelli presenti nel vano ingresso, dove i serramenti sono in metallo), dotati di specchiatura a doppio vetro senza sistema di oscuramento (persiane/ante).

L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano insistente sulla particella 315.

Sempre sulla particella 315 è presente il depuratore per lo scarico delle acque nere ed il deposito GPL a cui l'immobile è collegato.

..°°°°°°°°°°..

Lo stato manutentivo generale dell'appartamento è buono.

In base alla documentazione reperita presso i competenti uffici, ai può attestare la sostanziale conformità edilizia e catastale.

Sull'immobile non gravano contratti di locazione registrati e/o altre forme di cessione anche a titolo gratuito opponibili a terzi.

In base a quanto accertato nei sopralluoghi effettuati, all'interno dell'immobile sono presenti suppellettili varie che appartengono a soggetti terzi.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, ***è pari ad Euro 106.320,00.***

..°°°°°°°°°°

*** Lotto 02 ***

Piena proprietà di una porzione immobiliare ad uso abitativo situata al piano primo e sottotetto, facente parte di un edificio multipiano in cui coesistono altre unità immobiliari.

Il tutto ubicato in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

Nel lotto è compresa un'area urbana da cui è possibile accedere fisicamente ai locali abitativi e alle relative pertinenze.

E' parte integrante del lotto anche un manufatto prefabbricato in legno situato a poche decine di metri di distanza, ed attualmente suddiviso in due ambienti contigui ad uso deposito e legnaia.

Sulla copertura inclinata del manufatto è installato impianto fotovoltaico da 5 kw, con il quale viene alimentata sia l'abitazione di cui alla particella 21 subalterno 9, sia il cancello d'uso collettivo (condominiale) dal quale si accede all'interno dell'intero compendio immobiliare in Località Mulinelli.

..°°°°°°°°°°

L'unità immobiliare abitativa è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, **foglio 112, particella 21 subalterno 9**, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 4,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 371,85.

L'area urbana di mq. 210, è censita al catasto fabbricati di Arezzo sezione A, **foglio 112, particella 310**, in categoria F/1, priva di rendita.

Il manufatto con impianto fotovoltaico è censito al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, **foglio 112, particella 421**, zona censuaria seconda, categoria C/2, classe 3°, consistenza mq. 30, rendita catastale provvisoria Euro 44,93.

L'unità abitativa è dotata di bene a comune non censibile (su cui insiste una parte della viabilità privata di accesso) identificato alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112, particella 21 subalterno 15.

..°°°°°°°°°°

Per chi osserva frontalmente l'edificio principale sostando sulla strada privata che si sviluppa sulla particella 308, l'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 9 si trova in pozione centrale, ed è facilmente riconoscibile in quanto è l'unico dotato di scala di accesso esterno.

Il sottoscala è stato tamponato ricavando un vano tecnico in cui è collocata la caldaia a condensazione con le relative apparecchiature e boiler di accumulo, necessari per i fabbisogni dell'alloggio.

Quest'ultimo si sviluppa su due livelli (piano primo e secondo) collegati tra loro mediante scala interna.

Il piano primo è composto da ampio soggiorno in cui è collocato un camino di pregevole fattura, da disimpegno, da ripostiglio sottoscala, da camera, da bagno e da cucina.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 57,00 circa, ed altezza interna netta pari a ml. 2,70.

L'unico ambiente con una maggiore altezza è il vano soggiorno.

In virtù della maggior altezza interna che lo contraddistingue, è stato realizzato un soppalco avente superficie utile calpestabile pari a mq. 10,00 circa.

Tale soppalco, come tutti gli altri ambienti ricavati al piano secondo (sottotetto) è accessibile esclusivamente dalla scala interna e trae naturale illuminazione dalle aperture architettoniche asservite al sottostante soggiorno.

E' parte integrante del piano primo la piccola terrazza di mq. 5,00 circa, che funge da pianerottolo di arrivo dopo aver percorso la rampa di scale esterne.

..°°°°°°°°°°

Al piano secondo sono presenti tre vani contigui accessibili da disimpegno laterale, dotati di buone finiture e rifiniture, ed attualmente utilizzati/allestiti come camera da letto, bagno e studio (come precisato, tale destinazione non è consentita in base ai titoli edilizi presentati).

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 36,00 circa, ed altezza variabile da un minimo di ml. 1,26 fino ad un massimo di ml. 2,90.

Nella consistenza dell'alloggio è compresa una piccola porzione di resede, avente estensione pari a mq. 6,00 circa.

..°°°°°°°°°°

Le finiture e rifiniture interne sono molto buone e ben curate sia al piano primo, sia al piano secondo e/o sottotetto.

La pavimentazione interna dell'alloggio è del tipo misto.

In quasi tutti i vani principali ed accessori (esclusa la cucina) è stata apposta una pavimentazione in listoni di parquet, mentre nei bagni è presente una pavimentazione costituita da mattonelle/piastrelle in marmo.

Le pareti interne (escluse quelle dei bagni in cui è presente un pregevole rivestimento) sono intonacate e tinteggiate, trovandosi in buono stato di manutenzione generale.

I soffitti interpiano sono costituiti da orditura lignea e pianelle in laterizio.

I serramenti interni sono totalmente in legno, così come quelli in facciata, dotati di vetrocamera a taglio termico, ma senza sistema di oscuramento (persiane, ante, etc).

L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo sottotraccia sfilabile, ed è altresì presente un impianto domotico nei vari ambienti del piano primo e secondo, comandabile da remoto.

L'impianto elettrico è alimentato da pannelli fotovoltaici, situati sulla copertura di un manufatto prefabbricato in legno, ubicato a poche decine di metri di distanza dall'alloggio.

L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano insistente sulla particella 315 con pompa (inverter) dedicata installata nel vano tecnico della piscina.

Sempre sulla particella 315 è presente il depuratore per lo scarico delle acque nere ed il deposito GPL a cui l'immobile è collegato.

._°°°°°°°°°°_

Il manufatto con impianto fotovoltaico identificato dalla particella 421, si colloca a poche decine di metri dal fabbricato, ed è formato da una struttura in elevazione in pilastri e travi di legno con sovrastante copertura inclinata sempre in legno.

Perimetralmente al manufatto è stato realizzato una sorta di marciapiede mediante apposizione di mattonelle in cemento, semplicemente appoggiate sul terreno.

Circa metà della struttura in elevazione del manufatto è stata tamponata con tavolame in legno all'esterno e pannelli di cartongesso all'interno, ed è dotata anche di varie aperture architettoniche quali porte e finestre in legno, con specchiatura a vetro semplice ma con sistema di oscuramento all'interno (ante).

L'ambiente che si è venuto così a configurare per effetto dei tamponamenti laterali è destinato a ripostiglio/rimessa, ed è contraddistinto da una superficie utile calpestabile pari a mq. 15,00 circa, nonché altezza media interna pari a ml. 2,45 circa.

All'interno è presente una pavimentazione in monocottura, oltre ad un rudimentale impianto elettrico ancora parzialmente da ultimare stante la presenza di cablaggi senza collegamento che fuoriescono da alcune scatole di derivazione.

In corrispondenza di alcuni pannelli in cartongesso sono state rinvenute alcune macchie/aloni di umidità.

Tra la copertura in legno si cui insistono i pannelli fotovoltaici ed il sottostante ambiente ad uso deposito, e sono interposti dei pannelli di vetroresina ondulati, per impedire l'accesso alla pioggia.

L'altra metà del manufatto, è stata tamponata in maniera più rudimentale, utilizzando dei pancali in legno di recupero e tavole.

L'ambiente così configurato è attualmente destinato a legnaia.

Tale ambiente, così come quello adiacente, è contraddistinto da una superficie utile calpestabile pari a mq. 15,00 circa, ed altezza media pari a ml. 2,45.

All'interno non è presente alcuna pavimentazione e impianto.

A lato dell'ambiente maggiormente rifinito destinata a locale di deposito, è presente una struttura realizzata in bozze di cemento, in cui sono collocati gli impianti che servono per il funzionamento dei pannelli fotovoltaici.

E' parte integrante della consistenza, l'area scoperta perimetrale, contraddistinta da sagoma triangolare, e estensione pari a mq. 270,00 circa.

..°°°°°°°°°°

Lo stato manutentivo generale dell'appartamento è buono.

L'attuale planimetria catastale identifica correttamente la conformazione e la distribuzione interna dell'alloggio anche se non è propriamente aggiornata.

Nella planimetria non è rappresentate la centrale termica (di recente realizzazione) ubicata nel sottoscala esterno, ed oggetto di separata istanza di sanatoria già rilasciata dal Comune di Arezzo.

L'assenza del vano tecnico nella planimetria, non comporta modifica sostanziale della rendita catastale.

La planimetria catastale che identifica il manufatto accessorio suddiviso in locale deposito e locale legnaia, e su cui è collocato l'impianto fotovoltaico corrisponde allo stato dei luoghi.

Tuttavia lo stato di fatto è difforme rispetto alla situazione rilevata ed autorizzata in ambito edilizio, e in cui era prevista una struttura in elevazione aperta su quattro lati, con impianto installato sulla copertura inclinata.

L'accatastamento effettuato è servito per regolarizzare l'immobile da un punto di vista fiscale oltre a consentirne la corretta identificazione per il successivo trasferimento.

Per quanto attiene la conformità edilizia dell'alloggio, sono state rilevate delle difformità estetiche dovute alla realizzazione di lucernari sul manto di copertura, oltre a canna fumaria esterna sulla facciata ed asservita al vano tecnico realizzato nel sottoscala esterno.

Tali difformità sono sanabili ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n.65/2014.

Non è invece sanabile il cambio di destinazione d'uso rinvenuto nei locali ubicati al piano sottotetto, e per i quali è attualmente legittimata una destinazione d'uso non residenziale.

Non essendo regolarizzabile il cambio d'uso, è prevista la rimozione di arredi, sanitari ed impianti che facciano sottintendere l'uso abitativo.

..°°°°°°°°°°

Per quanto attiene il manufatto su cui è installato l'impianto fotovoltaico, la difformità consiste nel parziale tamponamento della struttura in elevazione mediante pannelli in legno e cartongesso, con conseguente formazione di due ambienti ad uso deposito e legnaia.

L'opera così come realizzata non è attualmente sanabile, e pertanto si dovrà ripristinare lo stato autorizzato.

L'abitazione è attualmente abitata dal promittente acquirente in virtù di un preliminare di vendita registrato ma non opponibile a terzi.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, *è pari ad Euro 182.764,00.*

..°°°°°°°°°°

*** Lotto 03 ***

Piena proprietà di una porzione immobiliare ad uso abitativo situata al piano terra, e facente parte di un edificio multipiano in cui coesistono altre unità immobiliari.

Il tutto ubicato in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

Nel lotto è compresa un'area urbana da cui è possibile accedere fisicamente ai locali abitativi e alle relative pertinenze.

L'unità immobiliare abitativa è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, *foglio 112, particella 21 subalterno 14*, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 3 vani, rendita catastale definitiva Euro 247,90.

L'area urbana di mq. 45, è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, *foglio 112, particella 311*, in categoria F/1, priva di rendita.

L'unità abitativa è dotata di bene a comune non censibile (su cui insiste una parte della viabilità privata di accesso) identificato alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112, particella 21 subalterno 15.

..°°°°°°°°°°

Per chi osserva frontalmente l'edificio principale sostando sulla strada privata che si sviluppa sulla particella 308, l'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 6 si trova immediatamente sulla sinistra.

L'alloggio si compone di un ampio soggiorno, da cui si accede ad altri vani destinati a cucina, bagno e camera.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 51,00 circa, con altezza interna pari a ml. 2,70.

Per l'ambiente destinato a cucina l'altezza media è pari a ml. 2,90 circa.

E' parte integrante della consistenza un resede esclusivo suddiviso in due distinte porzioni (una parte frontestante l'accesso, e una parte a lato della cucina) avente estensione pari a mq. 70,00 circa.

._._._._._._._._.

La pavimentazione interna dell'alloggio è del tipo misto , in quanto vi sono ambienti rifiniti con listoni di parquet, e altri ambienti rifiniti con mattonelle in cotto e monocottura, ad esclusione del bagno in cui è presenta pavimento e rivestimento in marmo.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, trovandosi in buono stato di manutenzione generale.

I soffitti interpiano sono costituiti da orditura lignea e pannelle in laterizio.

I serramenti interni sono in legno, così come i serramenti in facciata dotati di vetrocamera a doppio vetro, ma senza sistema di oscuramente (persiane).

L'impianto elettrico è prevalentemente dei tipo sottotraccia sfilabile.

La caldaia per il riscaldamento e per la fornitura di acqua termo-sanitaria è installata all'interno di una nicchia ricavata sulla facciata dello stabile principale con scarico in parete non a norma.

L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano insistente sulla particella 315.

Sempre sulla particella 315 è presente il depuratore per lo scarico delle acque nere ed il deposito GPL a cui l'immobile è collegato.

._._._._._._._._.

L'area urbana identificata dalla particella 311 è contraddistinta da sagoma irregolare e da un'estensione planimetrica pari a circa mq. 45, situata davanti all'unità abitativa identificata dalla particella 21 subalterno 14.

L'aera scoperta è attualmente sovrastata da marciapiedi lastricasti in pietra, camminamenti e aiole/muri in pietrame.

._._._._._._._._.

Lo stato manutentivo generale dell'appartamento è buono.

In base alla documentazione reperita presso i competenti uffici, ai può attestare la sostanziale conformità edilizia e catastale.

Non sussistono contratti di locazione registrati e/o altre forme di cessione anche a titolo gratuito opponibili a terzi.

Ad oggi l'immobile è occupato dal legale rappresentante della società debitrice in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito con data certa ma non registrato.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, ***è pari ad Euro 76.360,00***

..°°°°°°°°°°..

*** Lotto 04 ***

Piena proprietà di un'area urbana posta all'interno di un più ampio compendio immobiliare in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

L'area urbana di mq. 365, è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, ***foglio 112, particella 312***, in categoria F/1, priva di rendita.

Su detta area urbana insiste un manufatto prefabbricato in legno ad uso deposito legnaia , di ridotte dimensioni, realizzato ed utilizzato da un soggetto estraneo all'odierna procedura.

Tale manufatto è stato realizzato senza preventiva comunicazione ai sensi della Legge 65/2014 e pertanto la sua regolarizzazione edilizia, pur essendo attuabile, implica sanzioni ed oneri tecnici che superano il valore venale del manufatto.

Si consiglia pertanto l'integrale rimozione (per altro di facile esecuzione) o in alternativa la rimozione del solo pannello di copertura.

Per detta area urbana non sussistono contratti di locazione registrati e/o altre forme di cessione anche a titolo gratuito opponibili a terzi.

E' stato reperito soltanto un preliminare di vendita non registrato, in virtù del quale il proprietario dell'appartamento non pignorato identificato particella 21 subalterno

8, si era impegnato all'acquisto dell'area se pur con una consistenza minore di quella attuale.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, **è pari ad Euro 2.900,00.**

..°°..°°..°°..°°..

*** Lotto 05 ***

Piena proprietà di vari appezzamenti di terreno agricolo, prevalentemente di natura boschiva, ubicati in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

I terreni, concentrati in corpo unico e contraddistinti da un'estensione pari a di mq. 44.765, sono così censiti ed identificati:

1) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 15, classificata come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 2.440, reddito dominicale Euro 1,01, reddito agrario Euro 0,38.

2) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 16, classificata come uliveto di classe 3°, consistenza mq. 500, reddito dominicale Euro 0,90, reddito agrario Euro 0,90.

3) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 17, classificata come uliveto-vigneto di classe 3°, consistenza mq. 5.690, reddito dominicale Euro 11,75, reddito agrario Euro 10,29.

4) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 19, classificata come seminativo arborato di classe 5°, consistenza mq. 10.280, reddito dominicale Euro 10,62, reddito agrario Euro 10,62.

5) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 20, classificata come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 1.560, reddito dominicale Euro 0,64, reddito agrario Euro 0,24.

6) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 24, classificata come seminativo arborato di classe 4°, consistenza mq. 11.010, reddito dominicale Euro 22,74, reddito agrario Euro 17,06.

7) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 65, classificata come bosco ceduo di classe 1°, consistenza mq. 1.430, reddito dominicale Euro 1,40, reddito agrario Euro 0,44.

8) - Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 420 (ex particella 18 ed ex particella 307), classificata come uliveto-vigneto di classe 3°, consistenza mq. 8.855, reddito dominicale Euro 18,29, reddito agrario Euro 16,01.

9) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 314 (ex particella 22), classificata come seminativo arborato di classe 5°, consistenza mq. 3.750, reddito dominicale Euro 3,87, reddito agrario Euro 3,87.

Per i suddetti terreni non sono stati riscontrati contratti di locazione registrati e/o altre forme di cessione anche a titolo gratuito opponibili a terzi.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, **è pari ad Euro 18.150,00.**

._°._°._°._°._°._°._

*** Lotto 06 ***

Diritto di proprietà per la quota di 4/5 relativamente ad una piscina privata con resede pertinenziale, situata all'interno di un più ampio compendio immobiliare in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

La piscina e l'area circostante pertinenziale, è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, **foglio 112, particella 315**, zona censuaria seconda, categoria D/6, rendita catastale definitiva Euro 464,00.

Lo stato manutentivo generale è buono.

In base alla documentazione reperita presso i competenti uffici, ai può attestare la sostanziale conformità edilizia e catastale.

Sull'immobile non gravano contratti di locazione registrati e/o altre forme di cessione anche a titolo gratuito opponibili a terzi.

Sulla base di un regolamento interno sottoscritto sia dalla proprietà sia da soggetti non proprietari, è stato regolamentato l'uso della piscina.

Su buona parte dell'area scoperta in prossimità della piscina insiste una viabilità privata in terra battuta e ghiaia, che viene utilizzata da soggetti terzi per accedere alle rispettive unità immobiliari abitative.

Detta viabilità privata è potenzialmente percorribile anche per accedere ai terreni agricoli individuati nel lotto 05.

Sempre in corrispondenza dell'area scoperta a lato della piscina, si colloca il pozzo artesiano con le relative tubazioni di adduzione, il depuratore per le acque nere con le relative tubazioni di adduzione/scarico, e il deposito GPL interrato con le relative tubazioni di adduzione.

Tali servizi sono destinati alle abitazioni che si trovano nel fabbricato individuato dalla particella 21 del foglio 112 di Arezzo/A.

Nel vano tecnico della piscina, oltre ai tradizionali apparati ed impianti necessari per il suo funzionamento, sono installate pompe e apparecchiature per approvvigionamento idrico asservite ad alcune unità abitative del compendio residenziale.

Le apparecchiature elettriche necessarie al funzionamento della piscina e alla sua pulizia, sono approvvigionate dal contatore privato di un alloggio del comparto che non è sottoposto a pignoramento.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, ***è pari ad Euro 17.900,00.***

..°°°°°°°°°°

*** Lotto 07 ***

Diritto di proprietà per la quota di 3/5 relativamente ad un'area urbana, situata all'interno di un più ampio compendio immobiliare in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

L'area urbana di mq. 24, è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, **foglio 112, particella 21 subalterno 11**, in categoria F/1, priva di rendita.

L'attuale intestazione catastale riporta una quota di proprietà sbagliata in quanto non tiene conto di un atto di permuta rogato nel Dicembre 2012.

Su detta area urbana insistono camminamenti pedonali che conducono a proprietà private non pignorate oltre ad apparti ad uso collettivo per tutte le unità immobiliari abitative (pignorate e non pignorate) tra cui i contatori del gas e i pozzetti con le saracinesche di chiusura dell'acqua.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, **è pari ad Euro 115.00.**

..°°°°°°°°°°

*** Lotto 08 ***

Diritto di proprietà per la quota di 5/6 relativamente ad un appezzamento di terreno con prevalente vocazione agricola, situato in prossimità di un più ampio compendio immobiliare in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

Il terreno è così censito ed identificato:

- Sezione terreni di Arezzo A, foglio 112, particella 308 (ex particella 18), classificata come uliveto-vigneto di classe 3°, consistenza mq. 1.265, reddito dominicale Euro 2,61, reddito agrario Euro 2,29.

..°°°°°°°°°°

Su una parte del terreno insiste una viabilità privata ancora parzialmente da rifinite, che viene utilizzata per accedere alle unità immobiliari individuate nel lotto 01, 02 e 03, nonché per accedere agli altri appezzamenti di terreno agricolo individuati nel lotto 5.

Per il suddetto terreno non sono stati riscontrati contratti di locazione registrati e/o altre forme di cessione anche a titolo gratuito opponibili a terzi.

Il valore di stima atteso dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, **è pari ad Euro 1.250.00.**

..°°_°°_°°_°°_°°_

In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo 23 Novembre 2019

Il Tecnico Incaricato



Si allegano alla presente:

Allegato 03 BIS – Fascicolo catastale contenente certificati ed elaborati planimetrici relativi alle particelle 309 e 310.

Allegato 07 BIS – Visure della CC.RR.II con aggiornamento delle note a seguito di pignoramento delle particelle 309 e 310.