

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

N.125/2022 R.G.E.

**ILL.MO GIUDICE ESECUZIONE
DOTT.SSA RODINO' DI MIGLIONE ELISABETTA
(Sostituisce il G.E. Bruni Lucia)**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILIARE**

IL CTU NOMINATO ESPERTO:

DOTT.ARCH. ORIETTA MENCİ

Firmato digitalmente da
Arch. Orietta Menci



PARTI NEL PROCEDIMENTO DI PIGNORAMENTO:**Esecuzione Immobiliare N° 125/2022 R.G.E.****Promossa da**

BANCA DI ANGIARI E STIA Credito Cooperativo s.c. con sede legale in Anghiari (AR) Via Mazzini n.17 (c.f. 01622460515 - p.iva 15240741007) , rappresentata e difesa dall'Avv. ***** (c.f. *****) ***** domiciliata per il presente procedimento presso il suo studio in Sansepolcro, Via *****

Contro

***** in persona del liquidatore e/o legale rappresentante pro-tempore (già ***** con sede in Pieve Santo Stefano (AR) Zona Industriale ***** (P.Iva *****)
Rappresentata e difesa dall'Avv. ***** con studio in Arezzo Via ***** n.9 (C.F. *****)

Debitori intervenuti:

Agenzia Entrate - Riscossioni (13756881002) sede legale in Roma Via Giuseppe Grezar n.14 – 57121 Livorno (LI) nella persona del sig. ***** (C.F. *****) responsabile dell'Ufficio procedure Cautelari e Immobiliari tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
Soc. ABACO SPA (C.F. e P.IVA 02391510266) con sede Via Fratelli Cervi n.6 - 35129 Padova (PD), rappresentata dall'Avvocato ***** (C.F. *****) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Via ***** – 31044 Montebelluna (TV) [pec: *****](mailto:*****)

NOMINA E QUESITI :

Il Giudice, Dott.ssa Lucia Bruni, con proprio provvedimento del 03/01/2023 nominava il sottoscritto, Arch. Orietta Menci, con studio in Castiglion Fiorentino Via del Mercato n.7, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n° 394, Esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, nella causa di cui all'oggetto, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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 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 della eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore 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"

2) Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione edilizia in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici storici o alberghieri- di inaccessibilità o di indivisibilità;

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri condominiali (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 giuridici relativi al bene pignorato;

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 vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o 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 urbanistici e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.)

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

- le iscrizioni
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;



- le difformità urbanistico-catastali;

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 esterne ed interne, 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, etc.) Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in casi 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;

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;

10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

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 combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L.28 Febbraio 1985 N.47, e 46 comma 5° del DPR 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;

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 sei 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 del 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. Proceda 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;

13) alleggi, 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;

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);

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;

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 di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifica 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 di beni inseriti nei medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito., con terreno ubicato in..., censito.. ecc.)

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;

18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:



- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche nelle 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;
- 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;
- 20)** nel caso di immobili abusivi, e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

OPERAZIONI PERITALI

Io sottoscritta Arch. Orietta Menci, prestato il giuramento di nomina, in data 17/01/2023, ho estratto copia del fascicolo della procedura; in data 22 Febbraio 2023 alle ore quattordici, congiuntamente con il Dott. Matteo Cipolli in qualità di incaricato dell'I.V.G., si è effettuato il primo accesso di ricognizione, durante il quale ho proceduto alla ispezione dei locali e delle aree esterne, eseguendo i necessari controlli, le misurazioni in loco e rilievi fotografici necessari per valutare e rispondere ai quesiti.

Reperiti i documenti catastali, urbanistici ed amministrativi presso i relativi Uffici Pubblici, elaborati i dati acquisiti e confrontati con quanto emerso dal sopralluogo, eseguite le necessarie indagini estimative, in ottemperanza all'incarico ricevuto, sono in grado di riferire quanto segue:

Risposta Quesito n.1

Si è provveduto a verificare la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni inerenti l'immobile pignorato e relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, secondo quanto previsto dall'art. 567 del c.p.c..

In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di vendita da parte del creditore procedente, della Nota di trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione ipotecaria e catastale.

I beni in oggetto risultano individuati correttamente dal punto di vista catastale e risulta verificata la completezza e la continuità sia dal punto di vista delle trascrizioni formali che dei titoli di trasferimento.

Per quanto attiene agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (Comune, tipologia catasto, Foglio, Particella e subalterni) gli stessi risultano corretti, consentendo così un'univoca individuazione dei beni immobili in oggetto.



Risposta Quesito n.2

Documentazione catastale

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un opificio industriale composto di tre unità immobiliari individuate da distinti subalterni, oltre a parti comuni individuate dai beni comuni non censibili BCNC e risultano così censiti:

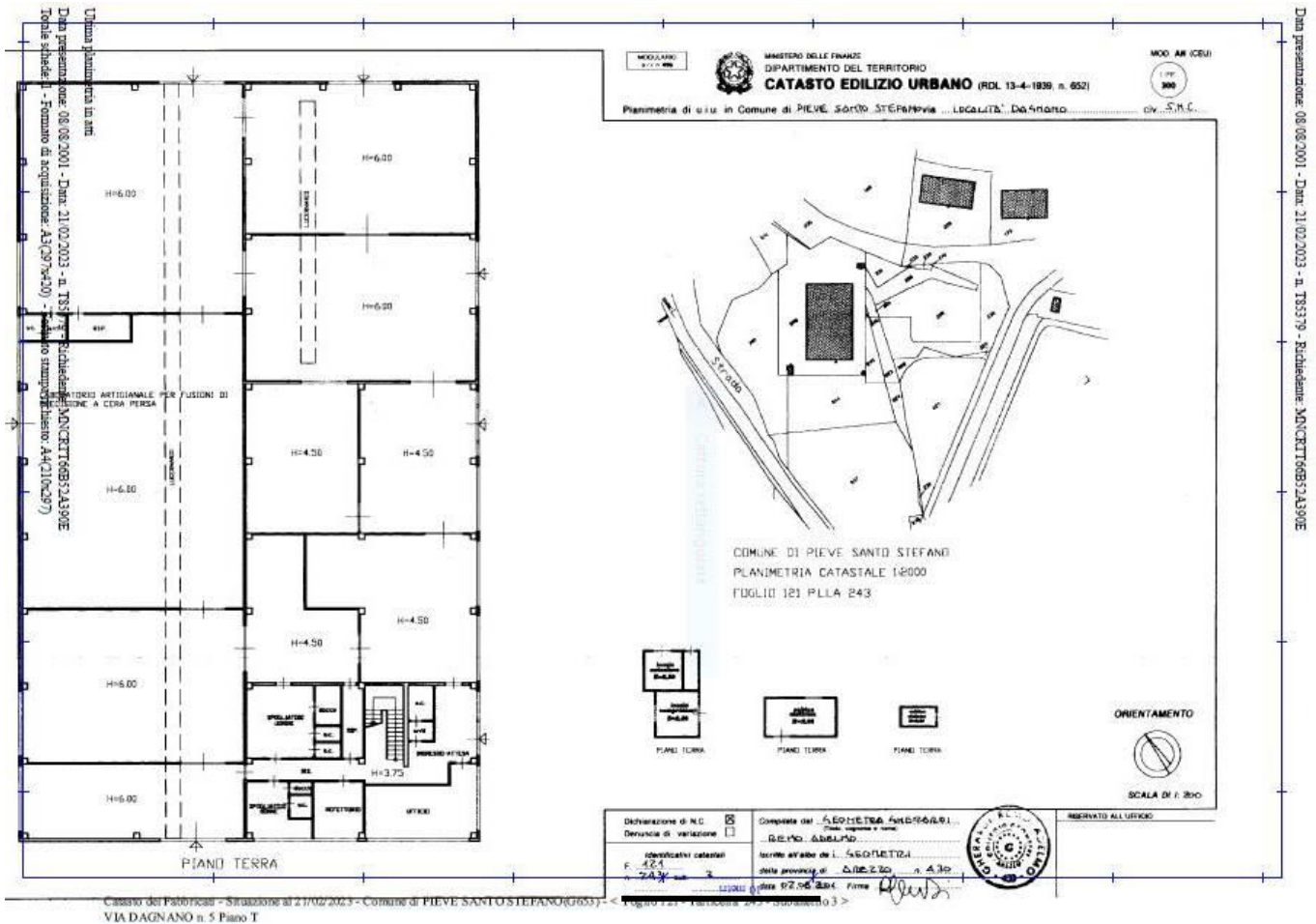
- **Opificio Industriale:** Catasto fabbricati Comune di Pieve Santo Stefano (G653) Fg.*** P.Ila *** Sub.3, Cat.D/1 Rendita € 11.629,28 Via ***** P.T.
- Catasto fabbricati Comune di Pieve Santo Stefano (G653) Fg.*** P.Ila *** Sub.4, Cat.F/4 (**in corso di definizione**) Via ***** P.1
- Catasto fabbricati Comune di Pieve Santo Stefano (G653) Fg.** P.Ila **** Sub.5, Cat.F/4 (**in corso di definizione**) Via D***** P.1.
- sono compresi i **diritti di comproprietà indivisi** nei beni classificati come **B.C.N.C.** e precisamente :
Fg.** P.Ila ****, Subb.1 e 2**, che costituiscono il resede pertinenziale e la scala di accesso al piano primo

Intestati a :

***** con sede in Pieve Santo Stefano (AR) (CF :
*****) (**Allegato 1: estratto di mappa, visura attuale e visura storica**)



Si è provveduto ad acquisire la **planimetria catastale** presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo, poiché risulta indispensabile ad una corretta identificazione del bene ed in quanto facilita le operazioni di verifica tra lo storico depositato e lo stato attuale, e per riscontrare le eventuali modifiche apportate. (**Allegato 2 : planimetria catastale**)



Planimetrie allegata al titolo autorizzativo

La sottoscritta ha inoltre presentato istanza di accesso agli atti all’Ufficio Edilizia del Comune di Pieve S. Stefano per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistico-edilizia relativa ai progetti presentati per l’immobile in questione e relativo certificato di agibilità.

Titoli di provenienza

- Alla Società ***** s.n.c il terreno su cui è stato costruito il fabbricato in oggetto è pervenuto con Atto del 20/05/2000 Pubblico Ufficiale Segretario Comunale, Dott. ***** , sede di Pieve Santo Stefano, registrato a San Sepolcro il ***** trascrizione ***** Reparto PI di Arezzo in atti dal 19/06/2000.
Con tale contratto il Comune di Pieve Santo Stefano cede in proprietà alla Soc. ***** s.n.c. di ***** e C. il Lotto n.7 del Piano Particolareggiato della zona industriale Dagnano a seguito di assegnazione con atto della Giunta Municipale n.** del 24/03/2000
- Atto di compravendita Notaio ***** del 15/02/2001 Rep.n.***** Racc.***** registrato a Sansepolcro il 01/03/2001 al n.*****Trascritto ad Arezzo il 14/03/2001 al n.****Gen e n.***** Part. La Società ***** di



***** & C. acquista dai Sig.ri ***** porzione di terreno identificato catastalmente al Foglio ** p.Illa *** (ex P.Illa ***b) oggi fusa con la particella ***.

- Attualmente gli immobili risultano intestati alla Soc. ***** della ***** da Atto del ***** Pubblico Ufficiale ***** con sede in Foligno (PG) Rep. n.***** Registrato in data 18/12/2019 n. ***** – CAMBIO RAGIONE SOCIALE Voltura ****.1/2020 Pratica n. ***** in atti dal 30/01/2020
(*Allegato 3: Copia contratto con il Comune e Delibere, Copia Atto del 15/02/2001*)

Risposta Quesito n.3

Formalità pregiudizievoli ; nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

1) ISCRIZIONE N. *****del 19/07/2007

Atto notarile pubblico

Rogante Notaio *****

Rep. ***** del 13/07/2007

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale €1.000.000,00 - Tasso interesse annuo 6,336% - Durata 15 anni –

Totale € 3.100.000,00

A favore : BANCA di ANGHIANI E STIA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Anghiari (AR) Cod.Fisc.01622460515 – Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetti Contro 8 di cui per l'unità negoziale che comprende gli immobili oggetto della procedura :

***** snc di ***** con sede in Pieve S.Stefano (*****)

diritto di proprietà per la quota di 1/1

Annotazioni:

*Annotazione presentata il 03/10/2008 Reg.part. **** Reg.gen. ***** – RESTRIZIONE DEI BENI*

2) ISCRIZIONE N. ***** del 07/01/2010

Atto notarile pubblico

Rogante Notaio *****

Rep. ***** del 29/12/2009

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale € 550.000,00 - Tasso interesse annuo 3,994% - Durata 10 anni –

Totale € 1.100.000,00

A favore : BANCA delle MARCHE S.P.A. con sede ad Ancona (AN) Cod.Fisc.01377380421 – Domicilio ipotecario eletto in Ancona- (AN) Via Menicucci 4/6 – diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetti Contro 8 di cui per l'unità negoziale che comprende gli immobili oggetto della procedura :



***** . con sede in Pieve Santo Stefano (*****)
 diritto di proprietà per la quota di 1/1
 Comunicazioni:
 Comunicazione n. 716 del 03/05/2020 di estinzione totale della obbligazione
 avvenuta in data 20/01/2020 - Cancellazione totale eseguita in data 05/05/2020

3) **ISCRIZIONE N. ***** del 12/03/2010**

Atto notarile pubblico
 Rogante Notaio *****
 Rep. ***** del 10/03/2010
 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Capitale € 290.000,00 - Tasso interesse annuo 3,877% - Durata 15 anni –
 Totale € 580.000,00
 A favore : BANCA di ANGHIANI E STIA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'
 COOPERATIVA con sede in Anghiari (AR) Cod.Fisc.01622460515 –Domicilio
 Ipotecario eletto : Anghiari (AR) - Diritto di proprietà per la quota 1/1
 Soggetti contro 8 di cui per l'unità negoziale che comprende gli immobili oggetto
 della procedura:
 ***** con sede in Pieve Santo Stefano
 (*****) diritto di proprietà per la quota di 1/1

4) **ISCRIZIONE N. ***** del 12/03/2010**

Atto notarile pubblico
 Rogante Notaio *****
 Rep. ***** del 10/03/2010
 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Capitale € 80.000,00 - Tasso interesse annuo 4,661% - Durata 19 mesi –
 Totale € 160.000,00
 A favore : BANCA di ANGHIANI E STIA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'
 COOPERATIVA con sede in Anghiari (AR) Cod.Fisc.01622460515 –Domicilio
 Ipotecario eletto : Anghiari (AR) Via Mazzini n.17- Diritto di proprietà per la quota
 1/1
 Soggetti contro 8 di cui per l'unità negoziale che comprende gli immobili oggetto
 della procedura:
 ***** con sede in Pieve Santo Stefano (*****)
 diritto di proprietà per la quota di 1/1

5) **TRASCRIZIONE ***** del 07/07/2011**

Atto giudiziario Rep. ***** del 15/06/2011
 Ufficiale Giudiziario sede Sansepolcro (AR) Cod.fisc. 800 054 90547
 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
 A favore :
 SIDEX S.R.L. con sede in PIANORO (BO) Cod.Fisc. 03700370376 - Diritto di
 proprietà per la quota di 1/1



Contro :

***** con sede in Pieve Santo Stefano (*****) diritto di proprietà per la quota di 1/1

Annotazioni:

Annotazione presentata il 28/02/2013 Reg.part.** Reg.gen.****4 –
CANCELLAZIONE

6) **ISCRIZIONE ***** del 27/01/2015**

Altro Atto Rep.***** del 26/01/2015

EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede FIRENZE (FI) Cod.fisc. 030 789 81200

Ipoteca legale

Capitale € 42.942,78 - Totale € 85.885,56

A favore :

EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in FIRENZE (FI) Cod.fisc. 030 789 81200 -
Domicilio Ipotecario eletto in AREZZO (AR) Via Petrarca n. 23 diritto di proprietà
per la quota di 1000/1000

Contro :

***** con sede in Pieve Santo Stefano (*****)
diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

7) **ISCRIZIONE ****+ del 21/01/2016**

Altro Atto Rep.***** del 20/01/2016

EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede FIRENZE (FI) Cod.fisc. 030 789 81200

Ipoteca Conc. Amministrativa derivante da Ipoteca alla riscossione

Capitale € 173.154,72 - Totale € 346.309,44

A favore :

EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in FIRENZE (FI) Cod.fisc. 030 789 81200 -
Domicilio Ipotecario eletto in AREZZO (AR) Via Petrarca n. 23 diritto di proprietà
per la quota di 1000/1000

Contro :

***** con sede in Pieve Santo Stefano
(*****) diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

8) **TRASCRIZIONE ***** del 05/04/2017**

Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata

Notaio *****

Rep.***** del 31/03/2017

Atto tra vivi – Cessione di pigioni

A favore in qualità di Cessionario: BANCA di ANGHIANI E STIA CREDITO
COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Anghiari (AR)
Cod.Fisc.01622460515 – Diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro in qualità di cedente:

***** * con sede in Pieve Santo Stefano
(*****) diritto di proprietà per la quota di 1/1



9) ISCRIZIONE *** del 24/05/2017**

Altro Atto Rep. ***** del 23/05/2017

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. sede ROMA (RM)

Cod.fisc. 137 568 81002

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione - derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Capitale € 474.981,74 - Totale € 949.963,48

A favore :

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. sede ROMA (RM)

Cod.fisc. 137 568 81002 - Domicilio Ipotecario eletto in AREZZO (AR) Via Petrrca n. 23 diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

Contro :

***** * con sede in Pieve Santo Stefano (*****) diritto di proprietà per la quota di 1/1

10) TRASCRIZIONE *** del 20/06/2022**

Atto giudiziario nascente da pignoramento Rep. ***** del 06/06/2022

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo Cod.fisc. 800 050 50515

Atto esecutivo o cautelare – Verbale pignoramento immobili

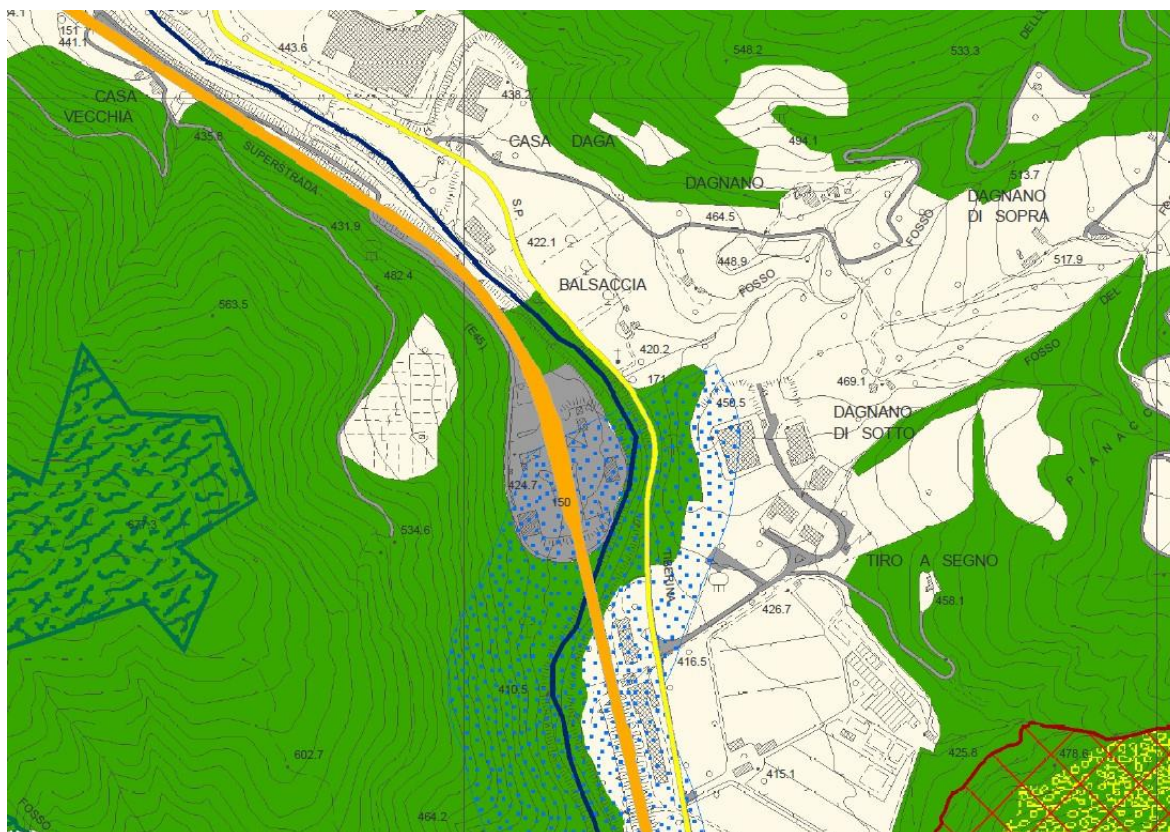
A favore : BANCA DI ANGHIANI E STIA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Anghiari (AR) Cod.Fisc.01622460515 –Diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro : ***** della ***** Società a Responsabilità limitata semplificata – in liquidazione (già ***** S.n.c. di *****.) con sede in Pieve Santo Stefano(AR) diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

Si allegano copia delle visure ipotecarie con le relative note di iscrizione e di trascrizione
(**Allegato 4 Note di trascrizione**)

Gli immobili non risultano soggetti a vincoli di natura storico-artistica, né sono ubicati in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico di cui alla L.1497/1939, né ad atti di asservimento urbanistici. L'area su cui ricade l'immobile è soggetta a vincolo idrogeologico e pertanto, in sede di realizzazione del fabbricato è stato richiesto e rilasciato il parere da parte del corpo forestale dello Stato. Sui beni non sussistono altri vincoli di alcuna natura, né pesi o limitazioni d'uso, convenzioni matrimoniali, né altro tipo di provvedimento di assegnazione della casa al coniuge.





Risposta Quesiti n.4-5

Gli immobili oggetto del procedimento (di cui due sono attualmente ancora in corso di definizione ed inutilizzati) risultano facenti parte di un unico fabbricato ma non costituiscono un condominio, né tanto meno esiste un regolamento condominiale e relative pendenze. Esistono subalterni indivisi classificati come B.C.N.C. alle diverse unità immobiliari. Per tali parti esiste l'obbligo di manutenzione, riparazioni ecc., da attuarsi ai sensi di legge. Non esistono altri vincoli di natura condominiale.

Sui beni oggetto di pignoramento non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali od usi civici. La Società esecutata è titolare del diritto di piena proprietà su tutti i beni elencati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Risposta Quesito n.6

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano altre formalità oltre a quelle elencate nella risposta al quesito n.3, ed il giudice ne disporrà la cancellazione nel decreto di trasferimento all'acquirente. Per quanto attiene ai costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli accese, si rimanda al conteggio che sarà determinato con esattezza al momento effettivo della vendita, dal competente Ufficio Finanziario preposto, per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili oggetto di pignoramento.

Non esistono altri vincoli di natura giuridica, di asservimento urbanistico o altri pesi o limitazioni d'uso.



Risposta Quesito n.7**Individuazione e descrizione del bene**

La società ***** s.a.s. della ***** S.r.l.s. in liquidazione è proprietaria di un opificio industriale ubicato nel Comune di Pieve Santo Stefano (AR), all'interno della zona industriale posta in località *****

Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano l'opificio industriale in oggetto risulta censito come segue :

Fg.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza Vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
***	****	3	/	D/1	/	/	/	11.620,28
***	***	4		F/4				
***	****	5		F/4				

Intestati alla Ditta: ***** della *****.(CF *****) con Sede in PIEVE SANTO STEFANO (AR)

L'opificio industriale

Il cespite pignorato è costituito da un opificio ubicato al centro della zona artigianale/industriale di ***** in prossimità del centro urbano di Pieve Santo Stefano raggiungibile dalla Strada Provinciale 77 ed a pochi chilometri dallo svincolo della Strada Statale 3bis

Il lotto in cui insiste il bene è posto in una zona leggermente collinare, ha forma irregolare ed è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante con accesso dalla strada interna di lottizzazione, confinante con altri lotti e con l'area esterna comunale destinata a parcheggio

Il lotto è completamente recintato con muri di retta in c.a. di varia altezza, realizzati in modo da contenere le scarpate e con sovrastante rete o ringhiera nei diversi tratti. Nella sola parte anteriore del piazzale, in corrispondenza della zona di arrivo dal parcheggio esterno, si accede al lotto tramite un cancello carrabile ed uno pedonale.

L'area non coperta dalla costruzione in parte è stata lasciata a verde privato come previsto da progetto e la zona del piazzale è utilizzata in parte come viabilità interna, in parte come aree di deposito con tettoie per macchinari e parte come resede, tutto opportunamente sistemato per la regimazione delle acque pluviali e di infiltrazione.

L'opificio ha pianta rettangolare e dimensioni esterne complessive di mt. 50,73 x 30,73 per una superficie coperta di mq. 1558,93 ed un volume fuori terra di mc. 10.078,65



L'edificio si sviluppa con una parte (corpo frontale nella zona sud-est) su due piani che comprende la zona di ingresso - attesa, uffici, archivio e servizio igienico con antibagno a piano terra, mentre sono previsti refettorio, abitazione del custode e magazzino ai piani superiori su livelli sfalsati tra di loro, che attualmente sono ancora allo stato grezzo; l'altezza totale interna è di ml.7,50. La restante parte dell'edificio, ad un solo piano, è quella dedicata propriamente alle lavorazioni e comprende oltre alle diverse zone di produzione anche spogliatoi, servizi igienici, ripostiglio e zona relax. Tutte le zone sono comunicanti tra di loro.

Fanno parte della consistenza anche tre locali accessori, posti nel resede ed adibiti a cabina elettrica privata, cabina Enel ed un volume tecnico costituito da un locale compressore, locale autoclave ed un altro piccolo vano.

Gli Uffici P.T. e Locali P.1°

La zona destinata ad uffici è posta nella parte frontale e si sviluppa al piano terra, occupa una superficie totale di circa 87,00 mq con altezza interna alla controsoffittatura pari a ml 3.00, ad essa si accede direttamente dal piazzale sul fronte principale, lungo il lato Sud – Est. L'area è formata da un ingresso-attesa, due ambienti adibiti ad ufficio, ed un locale archivio; in prossimità della zona di ingresso si trova il servizio igienico con antibagno. Le pareti interne sono intonacate e rifinite con tinteggiatura. Infissi esterni sono in alluminio verniciato. I pavimenti e i rivestimenti, ove presenti, sono in gres porcellanato

Mediante scala interna, posta nell'ingresso principale, si raggiunge il piano ammezzato che comprende un vano di mq. 28,50 destinato a refettorio ed un unico grande ambiente ancora allo stato grezzo e senza divisori interni, della superficie di circa mq.116 che era originariamente destinato ad abitazione del custode.

Altezza interna 3,50 m.

Salendo altri 4 gradini si raggiunge un altro ampio locale sempre allo stato grezzo, di mq.323 con altezza interna di m 2,75.

Zona Lavorazione

E' composta da due larghe campate con 9 locali distinti e separati, anche se tutti comunicanti tra loro, destinati alle diverse fasi di lavorazione, serviti da 5 accessi carrabili con porte in ferro scorrevoli.

I primi 4 locali hanno altezza interna di m 4,50 (poiché sono ubicati nella zona a due livelli) mentre gli altri locali di lavorazione hanno altezza interna di m 6,00.

All'intero sono disposti n.2 blocchi servizi dotati di spogliatoi, w.c. e un ripostiglio, pavimenti e rivestimenti in ceramica.

La superficie complessiva è di circa mq. 1457

Nei lati posteriore e laterale destro del capannone sono state poste in opera, come previsto da progetto, due tettoie a sbalzo in acciaio di tipo prefabbricate in corrispondenza delle porte di accesso, al fine di garantire una adeguata protezione durante le manovre di carico e scarico dei materiali ed a protezione dei macchinari.



Impianti esistenti

Impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas

Impianto Elettrico

Impianto idrico

Impianto di aspirazione dell'area nei diversi ambienti

Impianto fognario

Tutti gli impianti esistenti sono funzionanti ma risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato, quindi conformi alla normativa vigente alla data di esecuzione, necessiteranno pertanto di una revisione ed adeguamento.

Caratteristiche costruttive dell'immobile e finiture interne ed esterne:

- Il fabbricato è stato realizzato con sottofondazioni in calcestruzzo, fondazioni con plinti prefabbricati in c.a. e cordoli di collegamento in opera,
- Pilastrini prefabbricati in c.a. delle dimensioni di 40x40
- Solai di calpestio (zona a due piani) in pannelli c.a.p. dello spessore di cm.30
- Pareti di tamponatura ed alcune tramezzature principali interne con pannelli in c.a. dello spessore di cm 16,5
- Travi di copertura con capriate in acciaio reticolari a due falde
- Manto di copertura in lastre curve ondulate di fibrocemento
- Tramezzature interne in laterizio e in pannelli prefabbricati di cartongesso e similari
- Scala interna in c.a. in opera
- Intonaco civile
- Infissi esterni in ferro, infissi interni in ferro, alluminio e legno
- Pavimento del capannone di tipo industriale con finitura al quarzo
- Pavimentazione zona uffici in mattonelle di ceramica o similari
- Rivestimenti bagni e spogliatoi in ceramica
- Pluviali, scossalina e discendenti in lamiera zincata preverniciata in colore marrone
- Tinteggiatura esterna delle pareti in resine plastiche al quarzo

Stato di manutenzione e/o di conservazione:

- Il bene complessivamente considerato si presenta in un ordinario stato di conservazione con la presenza sia all'interno che all'esterno di infiltrazioni e tracce di umidità che hanno determinato il distaccamento di porzioni di intonaco in distinti ambiti dell'opificio. Necessita di interventi di manutenzione.
- Non si evidenziano particolari danni alle strutture né alle tamponature, né lesioni che possano pregiudicare la sicurezza statica dell'edificio.
- Il degrado è prevalentemente limitato alle opere di finitura interne ed esterne;
- Tutte le condizioni di degrado riscontrate sono comunque legate all'uso negli anni dell'immobile ad al normale processo di degrado delle facciate legato nel corso degli anni anche all'azione degli agenti atmosferici.

(Allegato 5 : Doc. fotografica)



Confini

La porzione immobiliare confina con:

P.Illa *** Proprietà: *****

P.Ille ***** Proprietà : Comune di Pieve Santo Stefano

P.Illa ***** Proprietà: ***** con sede in Arezzo (*****)

P.Ille ***** Proprietà : ***** S.r.l. (*****)

P.Illa ***** Proprietà : ***** S.p.a.

Dati metrici degli immobili

Nella tabella vengono riportate le consistenze dei beni oggetto di pignoramento considerando le **superfici commerciali** (S.C.) comprensive delle murature esterne e divisori interni, per i muri confinanti con altre U.I. si è considerata la mezzeria degli stessi. Le superfici dei vani accessori (cabina e locali tecnici) sono opportunamente omogeneizzate attraverso l'uso di coefficienti di ragguglio

CAPANNONE ARTIGIANALE					
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SC mq	COEFF. RAGG.	S.C. Raggiugliata
3	T	Lavorazione	1393,00	100%	1393,00
		Servizi	64,00	100%	64,00
3	T	Cabina elettrica	12,80	30%	3,85
3	T	Locale tecnico	19,80	30%	5,95
1	T	Piazzale, aree di deposito e viabilità	2720,00	10%	272,00
TOTALE			4210,60		1739,00



UFFICI					
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SC mq	COEFF. RAGG.	S.C. Raggiugliata
3	T	Uffici-archivio	53,50	100%	115,00
		Ingresso/Attesa Servizi	33,70	100%	43,00
2	T-1	Vano scala	18,80	100%	18,80
TOTALE			106,00		106,00

Abitazione custode (al grezzo)					
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SC mq	COEFF. RAGG.	S.C. Raggiugliata
4	1	Abitazione	116,50	100%	116,50
		Refettorio	28,50	100%	28,50
TOTALE			145,00		145,00

Locale Magazzino (al grezzo)					
SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SC mq	COEFF. RAGG.	S.C. Raggiugliata
5	1	magazzini	323,00	100%	323,00
TOTALE			323,00		323,00



Risposta Quesito n.8

I dati identificativi catastali e la descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento (comune, tipologia catasto, foglio, particella e subalterni) sono corretti consentendo così una univoca individuazione dei beni immobili di interesse.

Risposta Quesito n.9

La verifica è stata effettuata confrontando lo stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo, con la rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio e con le planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio.

Si può constatare che la rappresentazione grafica della planimetria catastale agli atti NON corrisponde con lo stato dei luoghi accertato. Si riscontrano lievi **difformità** nella distribuzione interna rispetto alla situazione di fatto, poiché con la C.I.L.A. PROT. ***** Pratica ***** del 25/10/2017 sono state eseguite delle modifiche distributive ma non si è poi provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

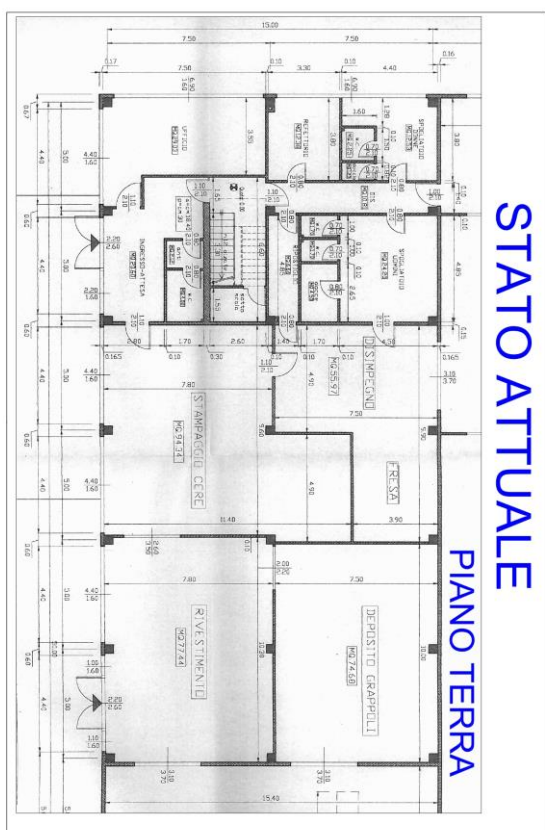


Fig.1

La Figura n.1 rappresenta la distribuzione riportata e denunciata nell' attuale planimetria catastale mentre la Fig.2 rappresenta la situazione reale e depositata all'ufficio edilizia del Comune.

In merito alle difformità riscontrate, si precisa che mentre le variazioni distributive non incidono nella consistenza dell'unità immobiliare e pertanto nella rendita della stessa, lo

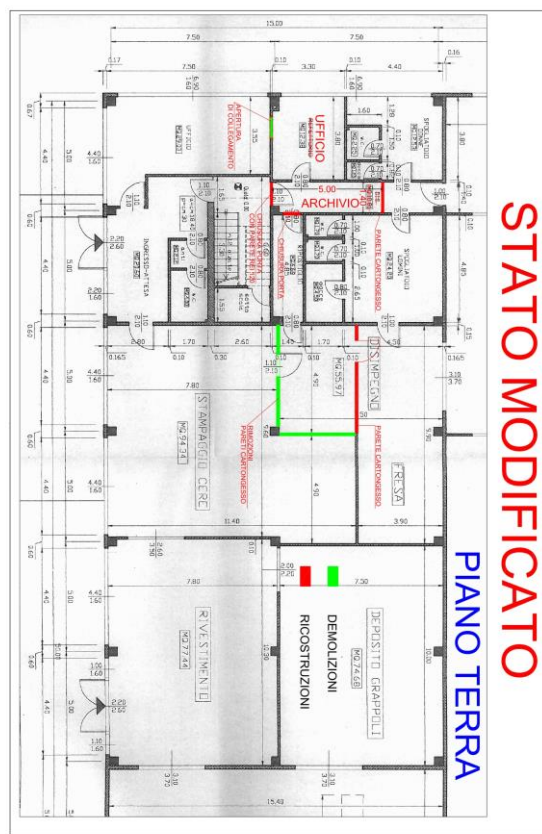


Fig.2



spostamento del refettorio, previsto con la CILA del 2017, dal piano terra al piano primo può incidere nella consistenza delle unità immobiliari e quindi nella rendita.

Trattandosi comunque di unità immobiliari da ultimare che pertanto necessitano anche di istanze di completamento, sotto il profilo edilizio-urbanistico, la scrivente, non ha redatto gli aggiornamenti catastali del caso, ritenendo auspicabile rimandare la esatta definizione del catasto al momento del completamento delle opere.

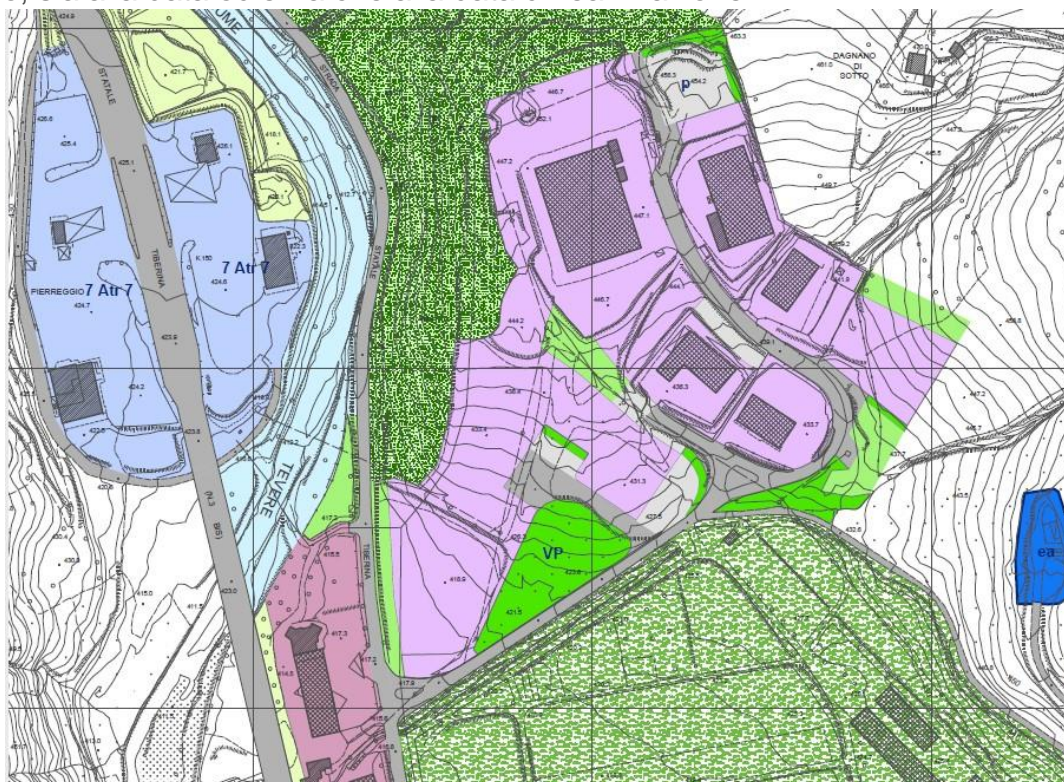
Per avere, la esatta corrispondenza con lo stato di fatto occorrerà, in seguito, **aggiornare la posizione catastale: procedura DOCFA per elaborazione e presentazione di nuove planimetrie conformi allo stato dei luoghi con frazionamento e fusione di unità immobiliari.**

L'importo degli oneri e compensi professionali necessari sono di seguito indicati in via presuntiva:

• Diritti d'ufficio	€ 200,00
• <u>Compensi professionali (rilievi, restituzione grafica, Docfa)</u>	€ 1000,00
TOTALE	€ 1.200,00

Risposta Quesito n.10

Il fabbricato ricade in una zona classificata dal Regolamento Urbanistico come Area produttiva di completamento a carattere industriale ed è essenzialmente disciplinata dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione afferenti allo strumento urbanistico citato. L'ubicazione, la tipologia del fabbricato e delle unità immobiliari che lo compongono e la loro destinazione d'uso risultano compatibili con la destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono, sia alla data odierna che alla data di realizzazione.



Risposta Quesito n.11

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico – edilizia del Comune di Pieve Santo Stefano si è potuto riscontrare che la realizzazione degli immobili in oggetto è stata autorizzata con i **seguenti titoli abilitativi**:

- **Concessione Edilizia n. *** del 25/09/2000 Pratica ******* per la costruzione del capannone artigianale/industriale di tipo prefabbricato con Variante Finale Prot.*****del 14/03/2003 comprensiva della Cabina Elettrica Privata.
- **Concessione Edilizia n. *** del 11/06/2000** per la costruzione della Cabina Enel
- **D.I.A. Prot. **** del 05/06/2001 Pratica ******* Realizzazione di manufatto per locali tecnici a servizio del fabbricato principale
- **Autorizzazione n.*** del 25/06/2001 Pratica ******* Realizzazione di pozzo
- **D.I.A. Prot. **** del 08/10/2004 Pratica ******* per Realizzazione di recinzione
- **C.I.L.A. Prot. ***** Pratica ***** del 25/10/2017** Presentata per modifiche distributive interne.
- **Attestazione di Agibilità (parziale del PT) del ***** Prot. *******

Verifica della conformità urbanistico - edilizia:

In relazione a quanto accertato in sede di sopralluogo si riscontra conformità tra lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati grafici allegati ai vari titoli edilizi abilitativi sopra elencati.

Risposta Quesiti n.12 -13 - 14

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Società "*****", in virtù di **contratto di affitto di azienda** stipulato in data 25/11/2015 con decorrenza dal 01/12/2015 per la durata di anni 4 quindi fino al 30/11/2019 tacitamente rinnovabile di ulteriori 4 anni.

Il contratto risulta stipulato dalla Dott.ssa ***** , Notaio in Città di Castello registrato a Perugia il 04/12/2015 al N.*****Serie 1T Rep***** Racc.*****.

Il contratto è stato oggetto di rinnovo e modifica in data 14.06.2019 mediante scrittura privata redatta dal Notaio Dr. ***** e registrata ad Arezzo il 21.06.2019 al N. ***** Serie 1T

Il titolo risulta pertanto, in funzione di tali contratti e della normativa di riferimento, opponibile alla procedura esecutiva fino alla scadenza del 13.06.2024

(All.6 Copia contratti locazione)



Stima del valore dei beni strumentali e Calcolo del giusto prezzo della locazione:

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di elementi di arredo e strumentazione da ufficio, scaffali attrezzature, carrelli e diversi macchinari di lavorazione quali :

presse oliodinamiche, presse ad aria e presse idrauliche, fusori, sega, seghe a nastro, impianti aspirazione cera e polveri, sabbiatrici, agitatori, traspallet, forno a induzione 100 e 200Kw, forno a gas, forno leghe, troncatrici, granigliatrici, torre di raffreddamento, trapani a colonna, fresa, tornio, rettifica, saldatrici TIG, nastri abrasivi, bilance, mola smerigliatrice e mole a disco, compressori ad aria, carrello elevatore, furgone Renault Traffic, tutto come più specificamente descritto nell'elenco allegato al contratto di affitto, che sono stati dati in uso all'azienda affittuaria ed utilizzati per lo svolgimento dell'attività lavorativa.

(Vedi anche Allegato 7: Foto arredi e macchinari)

L'utilizzo di questi beni, che non rientrano nella procedura esecutiva immobiliare, considerato in relazione alla loro funzionalità rispetto alla attività lavorativa ed alla produzione annua dell'azienda, può ritenersi valutabile, tenendo comunque conto anche della loro vetustà ed usura, in **19.000 € annui (circa 1600 € mensili)**.

Al fine di verificare se il canone di locazione risulti "equo" la sottoscritta ha operato mediante una ricerca nel mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad immobili paragonabili a quello in oggetto per ubicazione e stato di manutenzione.

Il contratto di affitto concerne esclusivamente il sub. 3 ma viene normalmente utilizzato e quindi è nella piena disponibilità della Società occupante anche il sub.1 (che è comunque un BCNC) come zona di scarico, manovra, deposito ecc. (Sup. Convenzionale 1845,00 mq), in considerazione dell'uso industriale - artigianale del bene e dei valori riportati nelle tabelle OMI che indicano un prezzo di locazione compreso tra 1,9 e 2,7 €/mq, si ottiene un canone di locazione congruo pari a circa **4.400 €/mese** (1845 mq x 2,4 €/mq)

Affinché il canone di locazione praticato non sia considerato iniquo, occorre che questo non sia inferiore di oltre un terzo del giusto prezzo (ex art. 2923 c.c.), che si può trasformare nella seguente disequazione :

Canone Praticato > 66,66% del giusto prezzo del canone (4.400 €) = 2.930,00 €/mensili

Il canone COMPLESSIVO pattuito, pari ad € 5.000,00 mensili, è comprensivo anche dell'utilizzo dei macchinari, arredi e strumentazione sopra elencati.

Avendo stimato il valore di noleggio dei macchinari e della strumentazione a disposizione, valutate in relazione alla loro vetustà ed uso, in **€ 1600,00 mensili;**

ritiene congruo l'affitto relativo al bene immobile occupato ed oggetto di pignoramento pari ad € 3.400,00 mensili (€41.000:12), infatti risulta superiore del valore minimo calcolato ai sensi dell'art.2923 c.3 del c.c. = 2.930,00 € (66,66 % del giusto prezzo del canone pari a 4.400 €)



Risposta Quesito n.15

Gli impianti, se pur funzionanti, risultano essere quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato stesso e si ritiene che non siano stati rinnovati né revisionati nel corso degli anni, pertanto conformi alla Normativa vigente alla data della loro realizzazione.

L' edificio è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato dal tecnico Geom. ***** in data 16/11/2015 Codice identificativo *****

Risposta Quesito n.16

Trattandosi di immobile ad uso produttivo, con necessità di spazi esterni ed ulteriori locali da utilizzare come magazzini e deposito, pertanto se pur diviso in distinti subalterni si ritiene opportuno che la procedura di vendita forzata debba avvenire in un unico lotto.

Risposta Quesito n.18

La Ditta esecutata: *****S.a.s. della ***** (CF *****) con Sede in PIEVE SANTO STEFANO (AR) risulta proprietaria degli immobili per la quota dell'intero

Risposta Quesiti n.19-20

Nulla in proposito

Risposta Quesito n.17

Criterio di stima e valutazione

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene stimato ed altri simili che nella zona hanno formato oggetto di contrattazione nel mercato immobiliare.

Sono stati esclusi altri criteri come quello basato sul calcolo del costo di costruzione o sulla capitalizzazione del reddito poiché non fornirebbero un dato attendibile rispetto alla effettiva possibilità di realizzo nel libero mercato, tenendo conto anche del generale andamento del mercato immobiliare attualmente influenzato dal periodo economico-politico.

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età e stato di conservazione, il grado di finitura e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.



Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte, confrontando il mercato immobiliare con le quotazioni OMI (Agenzia Entrate), si è potuto riscontrare un valore che oscilla tra €/mq 420 e €/mq 580 a mq riferiti ad un immobile di tipo civile in condizioni ordinarie.

Per quanto attiene alle aree esterne, sono prive di edificabilità e pertanto vanno valutate come pertinenze accessorie della unità immobiliare principale. Sono state, quindi riportate nelle relative tabelle di calcolo delle superfici commerciali moltiplicate per gli adeguati coefficienti di ragguglio.

Pertanto la sottoscritta C.T.U. ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale attribuire, per beni in oggetto, un prezzo equo unitario di €/mq 530

Valore Unitario €/mq 530,00

Superficie Commerciale mq. 1845

Per le unità immobiliari che devono essere ancora ultimate si stima un valore ridotto al 60% rispetto al valore massimo riportato nelle tabelle OMI pertanto si ritiene equo applicare un **Valore Unitario €/mq 580,00x 60% = 350,00 €/mq**

Conclusioni

Avremo per calcolo analitico un **valore complessivo**, restituito dal prezzo unitario attribuito, moltiplicato per la superficie commerciale precedentemente dedotta

€/mq 1845,00 x mq 530,00 = € 977.850,00

€/mq 580,00 x mq 468 x 60% = € 162.800,00

Da tale importo andrà detratto l'ammontare degli oneri necessari per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali, come precedentemente calcolati:

• Oneri per l'aggiornamento catastale	€	1.200,00
VALORE COMPLESSIVO (Laboratorio e Uffici)	€	977.850,00
DETRAZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE	€	1.200,00
<u>VALORE COMPLESSIVO (porzioni da Ultimare)</u>	€	<u>162.800,00</u>
TOTALE	€	1.139.450,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15%	€	170.918,00
<u>VALORE DEL LOTTO</u>	€	<u>968.532,00</u>
Arrotondato	€	<u>965.000,00</u>



AVVISO ALLE PARTI

La presente relazione è inviata tramite PEC a:

Legale del Soggetto debitore

Soggetto Debitore

Legale difensore del creditore procedente

Creditori intervenuti

Istituto Vendite Giudiziarie

Si comunica alle parti costituite che eventuali osservazioni alla presente perizia Dovranno essere trasmesse alla sottoscritta C.T.U. entro i termini fissati per legge, all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) : **orietta.menci@archiworldpec.it**

Tanto dovevo riferire in assolvimento dell'incarico ricevuto, rendendomi disponibile per ogni eventuale chiarimento in ordine alle conclusioni ed al lavoro svolto.

Arezzo 19 Dicembre 2023

// C.T.U.

Dott. Arch. Orietta Menci

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 :

Estratto mappa, Visura attuale, Visure storiche

ALLEGATO 2 :

Planimetria Catastale, elaborato planimetrico, Elenco Subalterni

ALLEGATO 3 :

Titoli di provenienza e Delibere Giunta Comunale

ALLEGATO 4 :

Note di trascrizione

ALLEGATO 5:

Documentazione fotografica

ALLEGATO 6:

Copia contratto di locazione

ALLEGATO 7 :

Foto dei macchinari ed arredi

