

**RISPOSTA AL QUESITO INTEGRATIVO FORMULATO DAL SIGNOR GIUDICE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI AREZZO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

████████████████████
contro i fratelli
████████████████████

(Esecuzione Immobiliare n°141/2020 del Reg. Gen. Es. - Tribunale di Arezzo)

**QUESITO INTEGRATIVO - RICHIESTO DAL SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI
IMMOBILIARI (████████████████████) - AL FINE
D'INTEGRARE LA RELAZIONE PERITALE GIA' DEPOSITATA IN DATA 11/04/2023
DAL PERITO NOMINATO.**

--

**COMPENDIO IMMOBILIARE POSTO NEL COMUNE DI AREZZO - IN UN AREA A DESTINAZIONE
PRODUTTIVA-INDUSTRIALE (P.I.P. DEL TRAMARINO) VIA DEL MASPINO N°13
(LOTTO UNICO)**

Il sottoscritto **Architetto Alessandro Tinacci**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n°554, con studio in Bucine (Ar), via San Salvatore, n°72 (Tel./Fax 055 9911728 - mail: alessandro.tinacci@gmail.com e alessandro.tinacci@archiworldpec.it), in qualità di esperto stimatore, e in riferimento alla comunicazione emessa/ricevuta in data 28/11/2023 (*Vedi Allegato "A"*), dovrà integrare l'elaborato peritale sulla base di quanto richiesto dal Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari in riferimento al compendio immobiliare ("Lotto Unico") ubicato nel Comune di Arezzo, via Del Maspino n°13 - Area Produttiva/Artigianale (P.I.P. del Tramarino - Area Servizi). (*Vedi Allegati "A" e "B"*).

PERIZIA INTEGRATIVA - Riferita all'Esecuzione Immobiliare n.141/2020 - Tribunale di Arezzo

RISPOSTA AI QUESITI INTEGRATIVI FORMULATI**QUESITO n°1**

L'esperto stimatore chiarisca se trattasi di Edilizia Economica e Popolare e se è stato stipulato o meno un Atto Unilaterale per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di Edilizia Economica e Popolare.

RISPOSTA AL QUESITO N°1

L'esperto precisa che tutti i beni immobili pignorati nella presente procedura esecutiva - raggruppati questi in un "Lotto Unico" - non ricadono all'interno di uno stabile/fabbricato a destinazione residenziale/abitativa (di tipo condominiale) costruito nell'ambito e secondo le "direttive/norme" dell'Edilizia Economica e Popolare.

Difatti il fabbricato stesso a cui ci si riferisce, è a carattere commerciale/direzionale, ed è stato costruito nell'ambito di uno dei Piani per Insediamenti Produttivi; precisamente in quello del Comune di Arezzo, denominato "Comparto P.I.P. Tamarino - Area Servizi". Premesso quanto detto, l'esperto afferma inoltre che non è stato stipulato alcun Atto Unilaterale per la concessione dei contributi pubblici. *(Vedi Allegati "B" e "I")*

QUESITO n°2

L'esperto stimatore determini i costi che l'acquirente deve sopportare per l'affrancazione e quindi la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N°2

L'esperto, a seguito di "formale" richiesta presso il competente Ufficio del Comune di Arezzo *(Vedi Allegati "C" e "D")*, al fine della determinazione del

PERIZIA INTEGRATIVA - Riferita all'Esecuzione Immobiliare n.141/2020 - Tribunale di Arezzo

costo d'affrancazione dei beni immobili pignorati che sono inclusi nel "Lotto Unico" - per poter trasformare il loro attuale diritto reale di superficie in diritto di piena proprietà - ha appreso che all'attualità occorrerebbe un corrispettivo pari alla cifra di € 2.110,58 (Euro Duemilacentodieci/58). (Vedi Allegato "E").

L'esperto precisa altresì, che tale importo, calcolato dal competente ufficio comunale (secondo i criteri/metodi stabiliti dal Comune stesso), ha validità per un periodo di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione/risposta inviata all'esperto/richiedente. (Vedi Allegati "E" e "F").

Scaduto questo termine (e solo a seguito di una nuova domanda/richiesta), l'importo verrebbe nuovamente ricalcolato e reso noto al "nuovo" richiedente.

A questo importo di trasformazione (da Diritto di Superficie a quello di Proprietà), un ipotetico acquirente dovrà sommare - sempre come riportato nella comunicazione allegata - le spese afferenti all'incaricato Notaio che dovrebbe operare nelle procedure di trasformazione del diritto reale. Seppur non sia precisamente quantificabile tale cifra da parte del perito, sulla base della propria esperienza, ipotizza che questa (tra spese ed onorario per il Notaio), possa essere pari a circa € 1.900. Il perito ipotizza pertanto complessivamente, per la trasformazione in Diritto di Proprietà dei beni immobili inclusi nel "Lotto Unico", un importo pari a circa € 4.000.

Va ulteriormente specificato che un possibile acquirente che trasformi il Diritto di Superficie relativo ai beni immobili esecutati del "Lotto Unico", in quello di Piena Proprietà, potrà si immediatamente locare i suddetti beni immobili, ma non potrà alienarli fin tanto non siano passati i primi cinque anni dalla data di stipula della convenzione modificativa. (Vedi Allegato "E").

QUESITO n°3

L'esperto stimatore prenda contatti con il Comune di Arezzo per la condivisione del prezzo di stima così come calcolato dall'esperto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA INTEGRATIVA - Riferita all'Esecuzione Immobiliare n.141/2020 - Tribunale di Arezzo



RISPOSTA AL QUESITO N°3

L'esperto, così come richiesto/suggerito dal Signor Giudice nel presente quesito, ha preso contatto con il competente Ufficio del Comune di Arezzo per "condividere" la giustezza del prezzo di stima calcolato dall'esperto stesso nella perizia tecnica/estimativa presentatavi. *(Vedi Allegato "G")*.

Il perito ha reso noto all'Ufficio Comunale competente, che lo stesso ha preso le mosse nella sua valutazione estimativa dei beni immobili pignorati, da quello che fu il valore di vendita (anche allora in Diritto di Superficie), stabilito per il trasferimento dei medesimi beni immobili con stipula notarile di "Compravendita" in data 10/06/2005. *(Vedi Allegato "H")*.

All'epoca questo importo si concretizzò in un importo pari a € 65.000 (Euro Sessantacinquemila), e tale importo fu dal medesimo Ufficio Comunale verificato e dichiarato congruo/conforme con Attestazione rilasciata in data 09/06/2005, Prot. n°67.870. *(Vedi Allegato "H")*.

Lo stesso Ufficio Comunale competente, seppur siano passati vari anni (poco meno di venti), ha affermato che anche all'attualità temporale, nonostante il normale deperimento conservativo e "accorciamento" del diritto di "detenzione" dei beni immobili in Diritto di Superficie da parte degli intestatari degli stessi beni (durata complessiva di anni ottanta a partire dal 30/10/1986), il suo valore economico non si è granché differenziato da quanto detto/attestato all'epoca (ovvero nel 2005).

Ulteriormente sono state analizzate anche valutazioni estimative medie effettuate da vari tecnici incaricati da proprietari privati interessati nel corso degli anni a vendere analoghi/similari beni immobili (anch'essi in Diritto di Superficie) posti nel medesimo stabile di quelli pignorati (che sono un Ufficio e un Posto Auto Scoperto); per arrivare a constatare che il prezzo/valore del



“Lotto Unico” stimato dall’esperto - in virtù di quanto è stato precedentemente espresso nella risposta effettuata al quesito del punto 17 della originaria perizia - possa essere giustamente ridotto solo in maniera minimale.

(Vedi Allegato “G”).

Difatti l’esperto - rispetto all’espresso originario valore del “Lotto Unico” pari ad € 44.000 (Euro Quarantaquattromila) - ritiene opportuno e congruo diminuire la sua valutazione/stima di € 4.000. (Quattromila Euro).

Pertanto l’esperto intende aggiornare - a seguito del presente quesito formulato dal Signor Giudice dove l’esperto si è confrontato anche con il competente Ufficio del Comune di Arezzo - il valore complessivo di stima del “Lotto Unico”; passando ad esprimerlo per un importo pari ad € 40.000 (Euro Quarantamila).

Il “nuovo” valore complessivo del “Lotto Unico” corrisponderà dunque ad un valore pari a € 40.000 (Quarantamila Euro).

VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO = € 40.000

L’esperto specifica che il sopra indicato valore del “Lotto Unico” è riferito alle due unità immobiliari che ne fanno parte, considerate queste nella loro interezza; possedute entrambe queste due unità immobiliari in Diritto di Superficie, e considerando che entrambi i due fratelli esegutati (██████████), le posseggono per la quota di possesso di $\frac{1}{2}$ ciascuno, e dunque assieme nella loro interezza.



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



Arezzo, 16 febbraio 2024

IL C.T.U.

(Architetto Alessandro Tinacci)



ALLEGATI AL QUESITO INTEGRATIVO:

Allegato "A" - Quesiti Integrativi formulati dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

(la [REDACTED])

Allegato "B" - Estratto di Mappa del Comune di Arezzo - Sezione "A", Foglio 87 - Particella n°36

Allegato "C" - Richiesta dell'esperto al Comune di Arezzo della determinazione del corrispettivo di trasformazione da Diritto di Superficie a Diritto di Proprietà + Asseverazione del tecnico abilitato

Allegato "D" - Comunicazione di avvio del procedimento da parte del Comune di Arezzo

Allegato "E" - Stima del corrispettivo per la trasformazione/affrancazione da Diritto di Superficie a Diritto di Proprietà effettuata dal Comune di Arezzo

Allegato "F" - Prospetto di calcolo del corrispettivo

Allegato "G" - Perizia integrale originaria già presentatavi in data 11/04/2023

Allegato "H" - Atto Notarile di provenienza dei beni immobili pignorati - Atto stipulato dal Notaio Dott. Francesco Cirianni in data 10/06/2005

Allegato "I" - Originario Atto Notarile di Convenzione per la Cessione in Diritto di Superficie di Area a Servizi



PERIZIA INTEGRATIVA - Riferita all'Esecuzione Immobiliare n.141/2020 - Tribunale di Arezzo

