

**Studio Tecnico Geometra Luciano Macucci**  
Via Isidoro del Lungo n.c. 13 cap. 52025 Montevarchi -Ar-  
e-mail: [macucciluciano@virgilio.it](mailto:macucciluciano@virgilio.it) pec. [luciano.macucci@geopec.it](mailto:luciano.macucci@geopec.it)  
tel. 055-984536 cell. 360229650

---

**Tribunale di Arezzo**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Il Giudice dell' Esecuzione: Dottoressa Lucia Bruni**

**Esecuzione Immobiliare n. 44/2022 di R.G.E.**

**promossa da**

-----

**contro**

-----

**“ Relazione Peritale “**

**c.t.u. Geometra Luciano Macucci**

**Montevarchi 13 Marzo 2023**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**Tribunale di Arezzo**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Il Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa Lucia Brunì**

**Esecuzione immobiliare n. 44/2022 R.G.E.**

**promossa da**

**contro**

Il sottoscritto Geometra **Luciano Macucci**, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con il numero 703, con studio in Montevarchi in Via Isidoro Del Lungo n.c. 13, incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, presso il Tribunale Civile di Arezzo, con Dispositivo di nomina del 18 Ottobre 2022, conseguente al Decreto del 25 Agosto 2022 (e successivo provvedimento del 21/12/2022), di redigere una relazione peritale afferente la porzione di fabbricato commerciale e direzionale, posto in Comune di **Castiglion Fibocchi (AR)**, in Via Guglielmo Fracassi n.c. 16 e 10, di proprietà --

ed oggetto della esecuzione immobiliare numero **44/2022 di R.G.E.**, accettato l'incarico in data 24 Ottobre 2022, dopo aver esperito i necessari sopralluoghi ed accertamenti, espone quanto segue .

**Quesito n. 1** : *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze*

delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati, nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2650 commi 1 e 2 del 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;

Il sottoscritto ctu, ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione che gli è stata fornita al momento dell'incarico e cioè:

- l'istanza di vendita, n. 44/2022 del 20/03/2022, promossa -----  
----- ;
- il certificato notarile redatto dal dott. Francesco Cirianni, Notaio in Arezzo, Via Ser Petraccolo n.c. 7, in data 8 Aprile 2022 (allegato 1);
- la nota di trascrizione n. 3617/2686 del 07/03/2022, conseguente al verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 22/02/2022 n. 484/2022 (allegato 2).

A seguito di tale verifica, nonché delle ulteriori visure ipotecarie e catastali eseguite presso gli uffici territoriali competenti, risulta che le intestazioni e gli



identificativi dei registri immobiliari e catastali, relativi alla porzione di immobile commerciale e direzionale oggetto di espropriazione, posto in Comune di Castiglion Fibocchi (AR), Via Guglielmo Fracassi n.c. 16 e 10, sono da ritenere sostanzialmente corretti.

Tali intestazioni ed identificativi, traggono origine dall' atto di compravendita, con accollo di mutuo, stipulato -----

-----, dal dott.

Alessandro Baldesi, notaio in Arezzo, in data 27 Dicembre 2006, numero 14.745/4.318 di repertorio (allegato 17).

Per tali immobili risulta inoltre sussistere la corretta continuità delle trascrizioni nei venti anni antecedenti al pignoramento (allegato 1).

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

Il sottoscritto ctu ha provveduto ad acquisire, poiché non depositati, i seguenti documenti :

**2/a1)** presso gli uffici Territoriali dell' Agenzia delle Entrate-Territorio della Provincia di Arezzo (catasto terreni e fabbricati del Comune di Castiglion Fibocchi) :

in data 2 Novembre 2022,

-estratto di mappa del catasto terreni di Castiglion Fibocchi, Foglio 21 Particella 405 (allegato 3) ;

-visura storica per immobile, catasto fabbricati di Castiglion Fibocchi, Foglio 21 Part. 405, sub.4 , di cat A/10 (allegato 4) ;

-visura storica per immobile, catasto fabbricati di Castiglion Fibocchi, Foglio 21 Part. 405, sub.5, di cat C/1 (allegato 5) ;

- visura storica per immobile, catasto fabbricati di Castiglion Fibocchi, Foglio 21 Part. 405, sub.1, b.c.n.c. (allegato 6) ;



- elaborato planimetrico Foglio 21, Part. 405, con allegato elenco dei subalterni (allegato 7) ;

-planimetria catastale immobile direzionale Foglio 21, Particella 405 sub. 4 (allegato 8);

-planimetria catastale immobile commerciale Foglio 21, Particella 405 sub. 5 (allegato 9) ;

**2/a2)** presso il Comune di Castiglion Fibocchi e la Comunità Montana del Pratomagno, in data 29 Novembre 2022, 30 Novembre 2022, 05 Dicembre 2022, 13 Dicembre 2022, 15 Dicembre 2022, 16 Dicembre 2022 e 19 Dicembre 2022 , i seguenti provvedimenti edilizi :

- Concessione edilizia numero 11/01, rilasciata dal Sindaco di Castiglion Fibocchi in data 4 Settembre 2002, al signor -----, per la costruzione di fabbricato commerciale, uffici e mensa (allegato 19);

-Comunicazione di fine lavori e variante finale, intestata ----- depositata al Comune di Castiglion Fibocchi in data 12 Maggio 2004, con numero di protocollo 3211/04 (allegato 20);

-Attestazione di agibilità, intestata ad -----, protocollo S.U.A.P. della Comunità Montana Pratomagno numero 83/05 del 31 Marzo 2005, e successivo protocollo comunale numero 2427/05, rilasciato del 2 Aprile 2005 (allegato 21);

-Permesso di costruire in sanatoria numero 25 , rilasciato dal Responsabile dell' Area Urbanistica del Comune di Castiglion Fibocchi, -----, in data 14 Febbraio 2006 (allegato 22);

- Autorizzazione unica S.U.A.P. della Comunità Montana Pratomagno, numero 754/8.4 di protocollo del 24 Febbraio 2006, ----- (allegato 23);

-Attestazione di conformità e certificazione di agibilità inoltrata da ----- al Comune di Castiglion Fibocchi, in data 13/12/2011, ed annotata al numero 8428 di protocollo (allegato 24).

**2/b1)** presso lo studio del dott. Alessandro Baldesi, notaio in Arezzo :

in data 11 Novembre 2022 ed in data 18 Novembre 2022,

-atto di compravendita stipulato dal dott. Alessandro Baldesi, notaio in Arezzo, in data 27 Dicembre 2006, numero 14745 di repertorio, ivi registrato in data 2 Gennaio 2007 al numero 20,serie 1T e trascritto alla ex CC.RR.II. in data 03/01/2007 al numero 135 di R.G. ed al numero 96 di R.P. (allegato 17 ) ;



**2/b2)** presso l' Ufficio Territoriale di Arezzo dell' Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex conservatoria):

in data 10 Novembre 2022,

-ispezione ipotecaria - elenco formalità a nome di -----, (allegato 10) ;

-nota di trascrizione n. 135 di R.G. e n. 96 di R.P. del 03/01/2007 a favore di -----  
----- (allegato 11);

-nota di iscrizione ipotecaria n. 136 di R.G. e n. 34 di R.P del 03/01/2007 a favore di -----, contro ----- (allegato 12);

-nota di trascrizione n. 9169 di R.G. e n. 5991 di R.P. del 9/05/2008 a favore di ---  
-----, contro ----- (allegato 13) ;

-nota di iscrizione ipotecaria n. 14425 di R.G. e n. 2722 di R.P del 5/08/2009 a favore di -----, contro -----  
----- (debitore ipotecario) e contro -----  
----- (terzo datore di ipoteca), (allegato 14);

-nota di iscrizione di ipoteca giudiziale n. 3198 di R.G. e n. 446 di R.P. del 6/03/2017 a favore di -----, contro -----  
----- (allegato 15);

-nota di iscrizione di ipoteca in rinnovazione n. 16433 di R.G. e n. 2115 di R.P del 29/09/2021 a favore -----, contro -----  
----- e contro ----- (allegato 16);

-nota di trascrizione n. 3617 di R.G. e n. 2686 di R.P. del 07/03/2022, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario di Arezzo del 22/02/2022 numero 484/22 di repertorio (allegato 2).

in data 13 Marzo 2022 (aggiornamento) :

-ispezione ipotecaria – elenco formalità a nome di ----- (allegato 32) ;

in data 10 Novembre 2022

**2/c)** presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Arezzo-Siena :

in data 10 Novembre 2022

-visura ordinaria società di capitale -----  
----- (allegato 18).

**Quesito n. 3** : rediga *elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (*

**Esecuzione immobiliare n. 44/2022 di R.G.E. Pagina**



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

Alla data del **10 Novembre 2022**, ovvero del **13 Marzo 2022**, la porzione di fabbricato commerciale e direzionale in questione, risulta essere gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli :

**3/1) Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta alla **CC.RR.II. di Arezzo in data 3/01/2007, ai numeri 136 di R.G. e 34 di R.P.**, per un totale di € 200.000,00, a favore -----  
-----,  
a seguito dell' atto di mutuo stipulato dal dott. Alessandro Baldesi, notaio in Arezzo, in data 27/12/2006, numeri 14746/4319 di repertorio (durata anni 10) (allegato 12).

Unità negoziale n. 1, per la piena proprietà :  
- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi n.c. 10 e 12 , Foglio 21, Particella 405, Subalterno 4, Cat A/10 ;  
- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi s.n.c., Foglio 21, Particella 405, Subalterno 5, Cat C/1;  
Unità negoziale n. 2, per la proprietà comune :  
- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi s.n.c., Foglio 21, Particella 405, Subalterno 1, Cat E- ente comune;  
nonché altri immobili non interessati dalla presente procedura (sub.6, sub.7).

**3/2) Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta alla **CC.RR.II. di Arezzo in data 5/08/2009, ai numeri 14425 di R.G. e 2722 di R.P.**, per un totale di € 340.000,00, a favore di -----  
-----, contro -----  
e -----, a



seguito dell'atto di mutuo fondiario stipulato dal dott. Piero Molinari, notaio in Montevarchi (AR), in data 3/08/2009, numeri 191/817 di repertorio (durata anni 25) (allegato 14).

Unità negoziale n. 2, per la piena proprietà :

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi s.n.c., Foglio 21, Particella 405, Subalterno 4, Cat A/10 ;

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi n.c.16, Foglio 21, Particella 405, Subalterno 5, Cat C/1;

nonché altri immobili non interessati dalla presente procedura (unità negoziale n.1, sub.2).

**3/3) Ipoteca giudiziale** iscritta alla **CC.RR.II. di Arezzo in data 6/03/2017, ai numeri 3198 di R.G. e 446 di R.P.**, derivante da **decreto ingiuntivo** numero di repertorio 1382, emesso dal **Tribunale di Siena** in data **18/07/2016**, per un totale di € 50.000,00, a favore di -----, contro ----- (allegato 15).

Unità negoziale n. 1, per la piena proprietà :

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi s.n.c. , Foglio 21, Particella 405, Subalterno 4, Cat A/10 ;

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi n.c. 16, Foglio 21, Particella 405, Subalterno 5, Cat C/1;

**3/4) Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta alla **CC.RR.II. di Arezzo in data 29/09/2021, ai numeri 16433 di R.G. e 2115 di R.P.**, per un totale di € 800.000,00, a favore di -----, contro ----- e contro -----,

a seguito dell' atto di mutuo in rinnovazione stipulato dal dott. Fabrizio Pantani, notaio in Arezzo, in data 23/11/2004, numeri 113958 di repertorio (durata anni 15) (allegato 16).

Unità negoziale n. 1, per la piena proprietà :

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi s.n.c, Foglio 21, Particella 405, Subalterno 4, Cat A/10 ;

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi s.n.c., Foglio 21, Particella 405, Subalterno 5, Cat C/1;

Unità negoziale n. 2, per la proprietà comune :

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi s.n.c., Foglio 21, Particella 405, Subalterno 1, Cat E- ente comune;





**3/5) Atto esecutivo o cautelare** (verbale di pignoramento immobili) trascritto alla **CC.RR.II. di Arezzo in data 7/03/2022, ai numeri 3617 di R.G. e 2686 di R.P.**, conseguente all'Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo del 22/02/2022 numero 484/2022 di repertorio, a favore di -----  
-----, contro ----- (allegato 2).

Unità negoziale n. 1, per la piena proprietà :

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi n.c. 8 , Foglio 21, Particella 405, Subalterno 4, Cat A/10 ;

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi n.c.16, Foglio 21, Particella 405, Subalterno 5, Cat. C/1;

Unità negoziale n. 2, per la proprietà comune :

- Catasto Fabbricati Castiglion Fibocchi, Località il Molino, Via Fracassi s.n.c., Foglio 21, Particella 405, Subalterno 1, Cat E- ente comune.

**Quesito n. 4** : *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell' acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie gi*

*à deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

La porzione di fabbricato in questione (commerciale e direzionale), risulta essere soggetta ai vincoli ed agli oneri condominiali nascenti dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

Alla data del sopralluogo del 08 Novembre 2022, il legale rappresentante della società esecutata, all' uopo interpellato, riferiva che il fabbricato in cui è inserita la porzione di fabbricato di cui trattasi (commerciale e direzionale), è privo di amministratore condominiale e che non ci sono spese condominiali arretrate da pagare e/o già deliberate da eseguire.

**Quesito n. 5** : *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se*



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

A seguito delle ricerche e delle ispezioni espletate, non sono emersi, sulla porzione di fabbricato in questione (commerciale e direzionale), diritti demaniali o usi civici, censi o livelli da affrancare o riscattare, ovvero affrancati o riscattati. I diritti su tale porzione di fabbricato commerciale e direzionale, risultano essere di piena proprietà, così come specificato nell'atto di compravendita, stipulato dal dott. Alessandro Baldesi, notaio in Arezzo, in data 27/12/2006 n. 14745/4318 di repertorio – (allegato 17).

**Quesito n. 6** : *referisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale :*

- a) *l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);*
- b) *la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*
- più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso) ;*
  - gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura ;*
  - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.) ;*
- per i vincoli ed 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 .*

Alla data del 10 Novembre 2022 non risultano essere state trascritte, presso la ex CC.RR.II., eventuali iscrizioni, note e/o trascrizioni, così come specificate alle lettere a) e b) del quesito.



Le formalità pregiudizievoli, che gravano sulla porzione di fabbricato commerciale e direzionale in questione e che dovranno essere cancellate, sono le seguenti:

**ISCRIZIONE del 3/01/2007**- Registro Generale **136** Registro Particolare **34**  
Pubblico ufficiale: Alessandro Baldesi - Repertorio 14746/4319 del 27/12/2006  
Ipoteca volontaria di €. 200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo

(allegato 12)

n.b. tale nota comprende anche altri immobili estranei alla presente procedura

Costo Cancellazione €. 35,00

**ISCRIZIONE del 5/08/2009**- Registro Generale **14425** Registro Particolare **2722**  
Pubblico ufficiale: Piero Molinari - Repertorio 1091/817 del 3/08/2009  
Ipoteca volontaria di €. 340.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo

(allegato 14)

n.b. tale nota comprende anche altri immobili estranei alla presente procedura

Costo Cancellazione €. 35,00

**ISCRIZIONE del 6/03/2017**- Registro Generale **3198** Registro Particolare **446**  
Atto giudiziario: Tribunale di Siena - Repertorio 1382 del 18/07/2016  
Ipoteca giudiziale di €. 50.000,00 derivante da decreto ingiuntivo.

(allegato 15)

Costo Cancellazione €.  $50.000,00 \times 0,5\% + 59,00 + 35,00 = €. 344,00$

**ISCRIZIONE del 29/09/2021**- Registro Generale **16433** Registro Particolare **2115**  
Pubblico ufficiale: Fabrizio Pantani - Repertorio 113958 del 23/11/2004  
Ipoteca volontaria in rinnovazione di €. 800.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo in rinnovazione .

(allegato 16)

Costo Cancellazione €. 35,00

**TRASCRIZIONE del 7/03/2022** - Registro Generale **3617** Registro Particolare **2686**  
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Arezzo- Repertorio 484/2022 del 22/02/2022  
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

(allegato 2)

Costo Cancellazione : €. 200,00 + tassa ipotecaria €. 35,00 + bolli €. 59,00 = €. 294,00

I costi occorrenti per le cancellazioni delle formalità sopra specificate sono stimati, indicativamente, in €. 743,00 escluse le spese per l'onorario del professionista che provvederà alla cancellazione, salvo diverso importo che sarà



determinato dall'Ufficio Finanziario competente, solo dopo il deposito delle note di cancellazione.

**Quesito n. 7 :** *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun porzione: abitazione, magazzino, ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati*

Descrizione :

Trattasi di una porzione del fabbricato commerciale e direzionale, di più ampia consistenza, posto in Comune di Castiglion Fibocchi (AR), in Via Guglielmo Fracassi n.c. 16 e 10.

Piu precisamente tale porzione di fabbricato, a cui si accede dalla menzionata Via Guglielmo Fracassi, percorrendo un resede a comune che circonda l'intero fabbricato, è di recente costruzione, è di tipo prefabbricato ed è composto come segue.

a) la porzione commerciale (Sub. 5):

-un ingresso, un ampio salone (denominato sala delle feste), un locale ad uso ufficio, un locale pluriuso, altro locale ad uso ufficio, con ripostiglio e forno, un locale guardaroba, una doccia con antidoccia, tre servizi igienici con relativi disimpegni, al piano terreno;

vi si accede dal resede a comune, per mezzo di più porte di accesso, di cui una contrassegnata con c.n. 16;

inoltre,

al locale pluriuso, si accede dall'adiacente porzione di fabbricato ad uso mensa-self service, di proprietà di terzi (subalterno 2);



all' ufficio con ripostiglio e forno, si accede dall' adiacente ufficio direzionale (subalterno 4);

alla doccia con antidoccia, si accede dall' adiacente porzione di fabbricato ad uso di centro estetico, di proprietà di terzi (subalterno 7);

-un locale soppalco per servizi tecnici (ovvero dove sono posizionati alcuni impianti tecnologici), al piano primo;

al suddetto locale si accede dal salone sopra citato, mediante due sportelli interni posti ad una certa altezza, nella parete a confine con i servizi igienici ed il guardaroba (per mezzo di una scala a pioli asportabile).

b) la porzione direzionale (Sub. 4):

-da un locale ad uso ufficio, corredato da un servizio igienico con antibagno, al piano terreno;

vi si accede dal resede a comune, per mezzo della porta contrassegnata con il c.n. 10 (nonché dall' adiacente porzione di fabbricato ad uso mensa-self service, di proprietà di terzi (subalterno 2), mediante due ulteriori aperture.

#### Precisazioni :

Sul resede a comune, che circonda l' intero fabbricato (Sub. 1), che risulta avere una superficie indicativa di mq. 1033 circa, ed essere in parte pavimentato con porfido, in parte pavimentato con conglomerato bituminoso, in parte pavimentato con mattonelle in c.l.s. ed in parte a prato (e/o con verde), insistono :

- un manufatto in legno (ovvero una capanna di ml. 6,00 x 4,00 x h variabile da 2,35/2,78/2,50), utilizzato dall' adiacente mensa self-service, di proprietà di terzi (Sub. 2);

- una pergotenda (in alluminio e teli di ml. 12,00 x 4,00 circa) , utilizzata dall' adiacente mensa-self service, di proprietà di terzi (Sub. 2), per la quale esiste Ordinanza comunale di demolizione;

- due manufatti in muratura dove sono allocati i contatori relativi alle utenze;

- alcune cisterne e le fognature con le fosse biologiche ed i relativi pozzetti (nel sottosuolo);

- l' impianto antincendio con i relativi idranti (a comune)



- lo scambiatore d' aria Aermec dell'impianto di areazione e climatizzazione del fabbricato (N.B. tale scambiatore d' aria risulterebbe essere collegato all' impianto di areazione e climatizzazione dell'intero fabbricato).

#### Caratteristiche costruttive e finiture esterne :

Le strutture portanti della porzione di fabbricato in oggetto e quindi dell'intero fabbricato, sono costituite, per lo più, da una intelaiatura di pilastri in cemento armato, di tipo prefabbricato, debitamente collegati fra di loro, con travi e murature di tipo prefabbricato.

La copertura è costituita da voltine prefabbricate poggianti su travi a V in cemento armato, di tipo prefabbricato.

Le aperture esterne presenti nelle facciate sono provviste di infissi in alluminio e vetri.

Le suddette facciate sono tinteggiate con colore tenue; in sommità a tali facciate sono presenti alcuni lampioni per l' illuminazione notturna ed una scossalina di finitura.

#### Caratteristiche e/o descrizione delle finiture interne della porzione commerciale (Sub. 5) :

Il salone ha le pareti debitamente intonacate e tinteggiate; il soffitto è costituito da pannelli minerali di colore chiaro, dislocati su due livelli, pannelli su cui sono inseriti sia le bocchette dell' impianto di areazione-climatizzazione, sia le plafoniere per l' illuminazione; il pavimento è costituito da mattonelle in gres porcellanato di due colori; alla data del primo sopralluogo, su tale pavimento, è stato messo in opera un nuovo pavimento in materiale lamellare, di colore chiaro; gli infissi esterni sono in alluminio e vetri; quelli interni sono in parte in alluminio e vetri ed in parti in alluminio e pannelli plastici;

Anche l' ufficio ha le pareti debitamente intonacate e tinteggiate; il soffitto è costituito da pannelli minerali di colore chiaro, dislocati su due livelli, pannelli su cui sono inserite le plafoniere per l' illuminazione; il pavimento è costituito da mattonelle in gres porcellanato di due colori; anche su tale pavimento, è stato messo in opera un nuovo pavimento in materiale lamellare, di colore chiaro; gli infissi esterni ed interni ivi presenti, sono in alluminio e vetri;



Il locale pluriuso ha le pareti debitamente intonacate e tinteggiate; il soffitto è costituito da pannelli minerali di colore chiaro, pannelli su cui sono inseriti sia le bocchette dell' impianto di areazione-climatizzazione, sia le plafoniere per l' illuminazione; il pavimento è costituito da mattonelle in gres porcellanato di due colori; le porte interne sono di tipo metallico ;

Il locale ufficio, con ripostiglio e forno, ha le pareti debitamente intonacate e tinteggiate (nella parte bassa delle pareti sono presenti delle mattonelle di rivestimento); il soffitto è costituito da pannelli minerali di colore chiaro; il pavimento è costituito da mattonelle in gres porcellanato di due colori; le porte interne sono in alluminio e pannelli plastici ; il ripostiglio ha le stesse finiture dell' ufficio; il forno risulta essere stato parzialmente demolito;

Il guardaroba ha le pareti debitamente intonacate e tinteggiate; il soffitto è costituito da pannelli minerali di colore chiaro; il pavimento è costituito da mattonelle in gres porcellanato di due colori; la porta di accesso è in alluminio e pannelli plastici ;

Il locale doccia, con antidoccia, quello in uso al -----, è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica; i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura; nell' antidoccia sono presenti uno scaldabagno elettrico ed un lavandino; le due porte sono in vetro;

I tre servizi igienici, con i relativi disimpegni, sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica (solo il primo disimpegno è pavimentato con mattonelle bicolore); tali servizi sono provvisti di w.c. e lavandini, completi di rubinetterie; i soffitti sono debitamente intonacati e tinteggiati; le porte interne sono in alluminio e pannelli plastici;

Il locale soppalco per servizi tecnici è allo stato grezzo; in tale locale si trovano le tubazioni dell' impianto primario di areazione e climatizzazione, alcune tubazioni minori ed uno scaldabagno elettrico per l' acqua calda dei tre servizi igienici; i due sportelli di accesso a tale locale sono in alluminio e pannelli plastici.

#### Caratteristiche e/o descrizione delle finiture interne della porzione direzionale

##### (Sub. 4) :

Il locale ufficio ha le pareti debitamente intonacate e tinteggiate; il soffitto è costituito da pannelli minerali di colore chiaro, pannelli su cui sono inserite le plafoniere per l' illuminazione; il pavimento è costituito da mattonelle in gres



porcellanato di colore chiaro; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, mentre quelli interni sono in alluminio e pannelli plastici ;

L' antibagno ha le pareti debitamente intonacate e tinteggiate; il pavimento è costituito da piastrelle di ceramica di colore chiaro; in tale locale si trova un lavabo e la caldaia murale a gas metano di rete, per l' acqua calda sanitaria; il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica ed è provvisto di w.c., bidet e lavandino; tali sanitari sono provvisti delle relative rubinetterie; le porte sono in alluminio e pannelli plastici;

Confini:

Via Guglielmo Fracassi, resede e parti condominiali per più lati (sub. 1), -----  
----- (subalterni 6 e 7), -----( Sub. 2), salvo altri.

Individuazione catastale :

Al catasto fabbricati del Comune di **Castiglion Fibocchi**, la porzione di fabbricato commerciale e direzionale in questione, risulta essere regolarmente intestata alla società esecutata e cioè :

-----  
**Foglio 21 Particella 405 Subalterno 5**, Via Guglielmo Fracassi n.c. 16, piano terreno, Categoria **C/1**, Classe 5, Consistenza mq. 340, Superficie Catastale mq. 354, Rendita €. 8.024,71 (allegato 5);

**Foglio 21 Particella 405 Subalterno 4**, Via Guglielmo Fracassi n.c. 8, Interno 1, piano terreno, Categoria **A/10**, Classe U, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale mq. 69, Rendita €. 516,46 (allegato 4);

Precisazione:

Il resede a comune circostante il fabbricato è individuato come segue:

**Foglio 21 Particella 405 Subalterno 1**, Via Guglielmo Fracassi s.n.c., piano terreno, bene comune non censibile (corte) ai Subalterni 2, 4, 5, 6 e 7 (allegati 6 e 7).

Stato di manutenzione:





La porzione di fabbricato in oggetto (commerciale e direzionale), nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione.

Impianti tecnologici:

La porzione di fabbricato in oggetto, commerciale e direzionale, è dotata dei seguenti impianti tecnologici :

- impianti elettrici, con i relativi quadri di comando; ad oggi tali impianti derivano energia elettrica dall' adiacente porzione di fabbricato utilizzata come self-service (Sub. 2) di proprietà di terzi; a seguito di ciò, chi si aggiudicherà la porzione di immobile in questione, dovrà provvedere a disattivare il suddetto collegamento, nonché ad installare dei contatori propri e/o indipendenti;
- impianti idrici, che derivano acqua dall' acquedotto comunale;
- impianto di areazione e/o di climatizzazione centralizzato; ad oggi tale impianto risulta essere collegato all' adiacente impianto del self-service (Sub. 2) di proprietà di terzi; a seguito di ciò, chi si aggiudicherà la porzione di immobile in questione, dovrà provvedere a disattivare il suddetto collegamento, nonché ad installare dei nuovi macchinari per rendere tale impianto autonomo e/o indipendente (salvo continuare ad utilizzare l' impianto esistente, previo accordo con il self-service);
- impianto di gas metano ;
- impianto antincendio (a comune, con idranti all' esterno del fabbricato),
- impianti telefonici (disattivati);

Tali impianti tecnologici, ad oggi sono privi delle relative certificazioni di conformità.

Determinazione della superficie commerciale della porzione di fabbricato in oggetto (le superfici e le altezze utili dei singoli locali sono indicate negli elaborati grafici allegati e nei prospetti riepilogativi in calce riportati) :

Le superfici commerciali (o convenzionali) dei locali, degli accessori e dei locali tecnici che costituiscono la porzione di fabbricato in oggetto (nonché le superfici e le altezze utili, oltre alle esposizioni), a seguito dei rilievi metrici eseguiti dal sottoscritto ctu, nei sopralluoghi del 08 Novembre 2022, del 01 Marzo 2023 e del 09 Marzo 2023, risultano essere, sinteticamente, quelle sotto specificate:



| Calcolo della superficie commerciale dell' unità immobiliare commerciale Sub. 5 |       |   |          |                                |                       |
|---|-------|---|----------|--------------------------------|-----------------------|
| N.  | piano | destinazione                                      | sup.(mq) | coefficiente di ponderazione % | sup. commerciale (mq) |
| 1   | T     | salone + accessori                                | 354,00   | 100                            | 354,00                |
| 2   | 1     | soppalco sub. 5                                   | 54,70    | 20                             | 10,94                 |
| 3   | T     | quota parte resede a comune stima 33% di mq. 1033 | 340,00   | 3                              | 10,20                 |
| <b>superficie commerciale</b>   |       |   |          |                                | <b>375,14</b>         |

| Calcolo della superficie commerciale dell' unità immobiliare direzionale Sub. 4 |       |  |          |                                |                       |
|---|-------|--|----------|--------------------------------|-----------------------|
| N.  | piano | destinazione                                     | sup.(mq) | coefficiente di ponderazione % | sup. commerciale (mq) |
| 1   | T     | ufficio + accessori                              | 68,80    | 100                            | 68,80                 |
| 2   | T     | quota parte resede a comune stima 7% di mq. 1033 | 72,00    | 3                              | 2,16                  |
| <b>Superficie direzionale</b>   |       |  |          |                                | <b>70,96</b>          |

| Calcolo delle superfici utili nette dell' unità immobiliare commerciale Sub. 5 |       |                                      |             |              |                 |
|--|-------|--------------------------------------|-------------|--------------|-----------------|
| N.   | piano | destinazione                         | esposizione | altezza (ml) | superficie (mq) |
| 1  | T     | ingresso                             | nord-ovest  | 2,95         | 6,65            |
| 2  | T     | salone delle feste                   | nord-est    | 3,86/4,36    | 226,12          |
| 3  | T     | ufficio                              | est         | 3,14/3,86    | 21,42           |
| 4  | T     | spazio pluriuso (self-service)       | interno     | 3,14         | 40,00           |
| 5  | T     | ufficio (self-service)               | interno     | 3,00         | 10,62           |
| 6  | T     | ripostiglio con forno (self-service) | interno     | 3,00         | 5,20            |



|  |   |  |         |            |               |
|--|---|--|---------|------------|---------------|
| 7  | T | guardaroba                                 | interno | 3,00       | 8,36          |
| 8  | T | doccia con antidoccia<br>(centro estetico) | interno | 2,40       | 3,05          |
| 9  | T | antibagno                                  | interno | 2,39       | 2,51          |
| 10                                       | T | antibagno                                  | interno | 2,39       | 2,06          |
| 11                                       | T | antibagno                                  | interno | 2,39       | 1,98          |
| 12                                       | T | w.c.                                       | interno | 2,39       | 1,63          |
| 13                                       | T | w.c.                                       | interno | 2,39       | 3,13          |
| 14                                       | T | w.c.                                       | interno | 2,39       | 1,80          |
|  |   |  |         | Totale mq. | 334,53        |
| 15                                       | 1 | Soppalco per impianti                      | interno | 1,99/1,41  | 54,70         |
| <b>Totale superficie utile del sub.5</b> |   |  |         |            | <b>389,23</b> |

| Calcolo delle superfici utili nette della unità immobiliare direzionale Sub. 4 |       |              |             |              |                 |
|--|-------|--------------|-------------|--------------|-----------------|
| N.   | piano | destinazione | esposizione | altezza (ml) | superficie (mq) |
| 16   | T     | ufficio      | ovest       | 3,20         | 56,84           |
| 17   | T     | antibagno    | interno     | 3,00         | 1,59            |
| 18   | T     | w.c.         |             | 3,00         | 2,40            |
| <b>Totale superficie utile del sub.4</b>                                       |       |              |             |              | <b>60,83</b>    |

Per una migliore descrizione e rappresentazione di quanto sopra illustrato e relazionato, ovvero dello stato dei luoghi, vedi gli elaborati grafici e fotografici allegati ( allegati n. 29 e 30).

**Quesito n.8** : accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentono comunque l'individuazione del bene;



*c) 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.*

Il sottoscritto ctu ha verificato che la descrizione attuale della porzione di fabbricato in oggetto (con i relativi identificativi catastali), corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

**Quesito n. 9** : *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.*

Le intestazioni e gli identificativi catastali relativi alle due unità immobiliari (commerciale sub. 5 e direzionale sub. 4) che costituiscono la porzione di fabbricato in oggetto, sono sostanzialmente corretti.

Le corrispondenti planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo (a seguito delle modifiche interne apportate nei luoghi e nel possesso), non risultano essere conformi all' attuale stato dei luoghi.

A tal fine il sottoscritto ctu, ritiene comunque che non sia necessario provvedere ad eseguire le opportune variazioni catastali, poiché le modifiche apportate, se non sanate e/o regolarizzate urbanisticamente, così come specificato nella risposta al quesito n. 11, dovrebbero essere rimosse e conseguentemente, ripristinato lo stato originario dei luoghi, così come era stato autorizzato.

A seguito di ciò, tali eventuali variazioni catastali, risulterebbero essere inutili, oltreché onerose per la procedura.

**Quesito n.10** : *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il Certificato di Destinazione Urbanistica.*

La porzione di fabbricato in questione (commerciale e direzionale) ed oggetto della presente procedura, ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico del

**Esecuzione immobiliare n. 44/2022 di R.G.E. Pagina**



Comune di Castiglion Fibocchi, in “ Sottozona P2 – aree produttive a carattere artigianale e misto, normate dall’ articolo 72 delle Norme Tecniche di Attuazione. In tali zone sono ammesse le seguenti funzioni complementari e secondarie : attività commerciali (art. 41); attività commerciali all’ ingrosso e depositi (art. 42); attività direzionali (art. 44); servizi ed attrezzature di uso pubblico (art. 45) ad esclusione delle articolazioni individuate con le sigle Sb, Sc, Sh, Si, Sr; sono consentiti gli asili aziendali (allegati n. 27 e 28).

**Quesito n.11 :** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l’ illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli art. 40, comma 6, della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, e 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, indicando i costi per l’ eventuale ripristino nel caso in cui l’ abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull’ eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’ istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte e da corrispondere.*

La porzione di fabbricato in oggetto e sopra descritta (commerciale e direzionale), è provvista di certificati di agibilità ed è stata realizzata con i seguenti provvedimenti amministrativi :

- **Concessione edilizia numero 11/01**, rilasciata dal Sindaco di Castiglion Fibocchi in data **4 Settembre 2002**, al signor -----, per la costruzione di fabbricato commerciale, uffici e mensa (allegato 19);

-**Comunicazione di fine lavori e variante finale**, intestata -----, depositata al Comune di Castiglion Fibocchi in data **12 Maggio 2004**, con numero di protocollo **3211/04** (allegato 20);

-**Attestazione di agibilità**, intestata ad -----a, protocollo S.U.A.P. della Comunità Montana Pratomagno **numero 83/05 del 31 Marzo 2005**, e successivo protocollo comunale **numero 2427/05**, rilasciato del **2 Aprile 2005** (allegato 21);



**-Permesso di costruire in sanatoria numero 25** , rilasciato dal Responsabile dell' Area Urbanistica del Comune di Castiglion Fibocchi, alla signora -----  
-----, in data **14 Febbraio 2006** (allegato 22);

**- Autorizzazione unica S.U.A.P. della Comunità Montana Pratomagno, numero 754/8.4 di protocollo del 24 Febbraio 2006**, intestata a -----  
----- (allegato 23);

**-Attestazione di conformità e certificazione di agibilità**, inoltrata da -----  
-----, al Comune di Castiglion Fibocchi, in data **13/12/2011**, ed annotata al **numero 8428** di protocollo (allegato 24).

Nei fascicoli comunali contenenti i provvedimenti edilizi sopra citati, non sono presenti le certificazioni di conformità relative agli impianti tecnologici ivi installati.

Confrontando lo stato di luoghi, così come rilevati dal sottoscritto ctu, nei sopralluoghi del 8 Novembre 2022, del 01 Marzo 2023 e del 09 Marzo 2023, con gli elaborati progettuali che è stato possibile reperire ed allegati ai provvedimenti amministrativi sopra elencati (allegati 19, 20, 21, 22, 23, 24), emerge quanto segue:

-che alcune misure (orizzontali e verticali), differiscono di centimetri da quelle misure indicate e/o rilevate graficamente nei menzionati elaborati progettuali;  
-che sono altresì presenti alcune difformità rispetto alle rappresentazioni indicate negli stessi elaborati progettuali.

Per quanto riguarda le modeste differenze riscontrate su alcune misure (di pochi centimetri), le stesse, rientrando nelle tolleranze consentite dalle vigenti normative (< 2%), sono da ritenersi sostanzialmente conformi alle misure indicate nei citati elaborati progettuali, mentre per regolarizzare quelle differenze riscontrate sulle misure che eccedono le suddette tolleranze, ovvero per regolarizzare quelle modifiche che risultano essere difformi ai menzionati elaborati progettuali (tramezzi ed aperture interne), l' aggiudicatario potrà inoltrare al Comune di Castiglion Fibocchi le seguenti istanze:

-istanza di sanatoria, ai sensi del disposto combinato previsto dall' articolo 40, sesto comma, della Legge 28 Febbraio 1985 numero 47 e dall' articolo 46, quinto comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001 numero 380 ;

oppure, in alternativa :



-istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell' articolo 209 della Legge Regionale 11 Novembre 2014 numero 65 e s.m.i. (L.R. 08/09/2017 n.50).

Nello specifico, sinteticamente, ma non esaustivamente, le difformità più evidenti rilevate e che dovrebbero essere regolarizzate, risultano essere :

a) nella porzione commerciale :

il salone (denominato sala delle feste) è stato suddiviso, per lo più, con pareti in cartongesso e con l' apertura/chiusura di porte, in più locali, ovvero sono stati realizzati: un ufficio, un locale pluriuso (che risulta essere stato abbinato al self-service sub. 2, di proprietà di terzi, con l' apertura di una seconda porta), un secondo ufficio con ripostiglio e forno (che risulta essere stato abbinato all' ufficio direzionale sub. 4), un guardaroba chiuso, anziché aperto, una doccia, con antidoccia (che risulta essere stata abbinata al centro estetico venere sub. 7, di proprietà di terzi, con la chiusura di una porta e l' apertura di una nuova porta);

b) nella porzione direzionale :

sono stati demoliti i tramezzi interni che suddividevano in più spazi il suddetto locale; nelle pareti perimetrali sono state realizzate due nuove aperture al fine di collegare tale locale, rispettivamente, con l' ufficio (corredato di ripostiglio e forno) che fa parte del sub. 5 e con l' adiacente self-service sub. 2, di proprietà di terzi.

c) nel resede a comune circostante il fabbricato :

Sono stati realizzati, o più semplicemente messi in opera, dal gestore dell' adiacente self-service (Sub. 2) :

- un manufatto in legno ((ovvero una capanna di ml. 6,00 x 4,00 x h variabile da 2,35/2,78/2,50) ;
- una pergotenda (in alluminio e teli di ml. 12,00 x 4,00), per la quale esiste Ordinanza comunale di demolizione;

Tali manufatti non possono essere sanati e dovrebbero essere rimossi e/o demoliti.



Per meglio rappresentare quanto sopra sinteticamente illustrato, vedi l'elaborato grafico allegato, con evidenziate in colore rosso le nuove pareti in cartongesso e le chiusure delle porte ed in giallo le demolizioni delle pareti divisorie e l'apertura di nuove porte (allegato 31).

Per regolarizzare le difformità sopra elencate (qualora non si provveda a ripristinare lo stato originario dei luoghi, così come erano stati autorizzati), si prevede di dover sostenere (indicativamente e cautelativamente), i seguenti costi e le seguenti spese :

|  |    |               |
|--|----|---------------|
| a)reperimento della documentazione tecnica ed amministrativa;<br>rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi;<br>redazione del progetto, delle relazioni, delle certificazioni, ecc ;<br>onorari, indennità e spese, c.i., iva, ecc. .... | €. | 3.800,00      |
| b)eventuali oneri di urbanizzazione .....  | €. | 2.500,00      |
| c)sanzione amministrativa .....  | €. | 1.500,00      |
| d)diritti di segreteria comunali, marche da bollo, ecc. ....   | €. | 300,00        |
| e)variazioni ed aggiornamenti catastali (docfa) .....  | €. | 1.200,00      |
| f)diritti catastali per le variazioni, visure, ecc. ....   | €. | <u>200,00</u> |
| Totale .....   | €. | 9.500,00      |

(euro novemilacinquecento/00)

La stessa spesa di €. 9.500,00 circa, si renderà necessaria anche nel caso in cui si provveda a ripristinare lo stato originario dei luoghi, così come erano stati autorizzati.

**Quesito n.12 :** accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell' atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l' immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l' immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l' eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell' art.





2923 del c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l' indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall' abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell' individuazione dei componenti della famiglia e dell' iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

Alla data di notificazione dell' atto di pignoramento alla -----

-----  
avvenuto in data 22 Febbraio 2022 (Unep 28 Febbraio 2022), trascritto alla ex CC.RR.II. di Arezzo in data 07 Marzo 2022, la porzione di immobile in oggetto (commerciale e direzionale), risultava essere già locata ed occupata allo stesso modo di quanto emerso nel sopralluogo del 08 Novembre 2022 e sotto specificato.

Alla data del sopralluogo del 08 Novembre 2022, eseguito con il Funzionario dell' Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena, del legale rappresentante della società esecutata e del sottoscritto ctu, la porzione di immobile in oggetto (commerciale e direzionale), risultava essere locata ed occupata come segue:

a)- **una porzione** dell'immobile commerciale (fg. 21 part. 405 sub. 5 "porzione" di cat. C/1), risulta essere locato alla -----

-----, esercente l'attività di produzione e commercio all'ingrosso ed al dettaglio, con contratto di locazione del 1 Ottobre



2019, registrato alla Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 30 Ottobre 2019, al numero 006908, serie 3T (allegato 25).

Inizio locazione 1 Ottobre 2019 e termine 30 Settembre 2025, e sarà prorogato per ulteriori periodo di sei anni a far data dal 01/10/2025, senza obbligo di comunicazione alcuna;

canone annuo € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) oltre IVA, da pagarsi in rate mensili posticipate di € 350,00 (trecentocinquanta/00) cadauna oltre IVA, entro non oltre l' ultimo giorno del mese.

#### Determinazione del canone mensile di locazione :

Per determinare il canone mensile di locazione della porzione in oggetto, il sottoscritto ctu, tenuto conto dell' andamento del mercato immobiliare di questo periodo, per unità simili nel Comune di Castiglion Fibocchi, nonché delle caratteristiche tipologiche della suddetta porzione di fabbricato, ha ritenuto appropriato determinare il canone come segue:

Superficie utile mq. 275,66 ad €. 3,20 il metro quadrato = €. 882,11, che si arrotonda ad euro ottocentoottanta/00 (€. 880,00) mensili.

In tale conteggio, il sottoscritto ctu, ha ritenuto opportuno non inserire né la superficie del soppalco per gli impianti tecnologici (non utilizzabile per un uso ordinario), né la superficie, in quota parte, del resede a comune (poiché già valutata nel costo unitario a metro quadrato).

A seguito di ciò, è da ritenere che il canone pattuito fra le parti e sopra specificato, risulta essere inferiore di oltre un terzo ad un giusto canone di locazione.

#### Determinazione dell' indennità di occupazione (eventuale).

L' indennità di occupazione, determinata in ragione della metà del giusto prezzo del canone di locazione, risulta quindi essere :

Canone mensile come sopra determinato € 880,00

Indennità mensile di occupazione :

€. 880,00 mensili / 2 = €. 440,00 (euro quattrocentoquaranta/00).



b)-**una porzione** dell'immobile commerciale (fg. 21 part. 405 sub. 5 "porzione" di cat. C/1), ovvero il locale denominato spazio pluriuso e l' ufficio corredato di ripostiglio e forno, risulta essere in uso (senza contratto) alla -----;

Determinazione del canone mensile di locazione :

Per determinare il canone mensile di locazione della porzione in oggetto, il sottoscritto ctu, tenuto conto dell' andamento del mercato immobiliare di questo periodo, per unità simili nel Comune di Castiglion Fibocchi, nonché delle caratteristiche tipologiche della suddetta porzione di fabbricato, ha ritenuto appropriato determinare il canone come segue:

Superficie utile mq. 40,00 + mq. 10,62 + mq. 5,20 = mq. 55,82

Mq 55,82 ad €. 3,20 il metro quadrato = €. 178,62,

che si arrotonda ad euro centosettantotto/00 (€. 178,00) mensili.

In tale conteggio, il sottoscritto ctu, ha ritenuto opportuno non inserire la superficie, in quota parte, del resede a comune (poiché già valutata nel costo unitario a metro quadrato).

Determinazione dell' indennità di occupazione .

L' indennità di occupazione, determinata in ragione della metà del giusto prezzo del canone di locazione, risulta quindi essere :

Canone mensile come sopra determinato €. 178,00.

Indennità mensile di occupazione :

€. 178,00 mensili / 2 = €. 89,00 (euro ottantanove).

c)- **una piccola porzione** dell'immobile commerciale (fg. 21 part. 405 sub. 5 "porzione" di cat. C/1), ovvero doccia con antidoccia, risulta essere in uso (senza contratto) al -----;

Determinazione del canone mensile di locazione :

Per determinare il canone mensile di locazione della porzione in oggetto, il sottoscritto ctu, tenuto conto dell' andamento del mercato immobiliare di questo periodo, per unità simili nel Comune di Castiglion Fibocchi, nonché delle



caratteristiche tipologiche della suddetta porzione di fabbricato, ha ritenuto appropriato determinare il canone come segue:

Superficie utile mq. 3,05 ad €. 3,20 il metro quadrato = €. 9,76,  
che si arrotonda ad euro dieci/00 (€. 10,00) mensili.

In tale conteggio, il sottoscritto ctu, ha ritenuto opportuno non inserire la superficie, in quota parte, del resede a comune (poiché già valutata nel costo unitario a metro quadrato).

#### Determinazione dell' indennità di occupazione .

L' indennità di occupazione, determinata in ragione della metà del giusto prezzo del canone di locazione, risulta quindi essere :

Canone mensile come sopra determinato €. 10,00

Indennità mensile di occupazione :

€. 10,00 mensili / 2 = €. 5,00 (euro cinque/00).

d)- **l'immobile direzionale** (fg. 21 part. 405 sub. 4 di cat. A/10), ovvero l' ufficio corredato di antibagno e w.c., risulta essere locato alla -----  
-----, con contratto di locazione del 1  
Aprile 2020, registrato alla Agenzia delle Entrate di \_\_\_\_\_ in  
data \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_, serie \_\_\_\_\_ (allegato 26);

N.B. il suddetto contratto, che è stato fornito dal legale rappresentante della società esecutata al custode giudiziario IVG e quindi al sottoscritto ctu, risulta essere privo di sottoscrizioni e di registrazione.

Durata di 6 (dico sei) anni decorrenti dal 1 Aprile 2020.

Il contratto si intenderà rinnovato per altri sei anni.

Canone mensile di € 200,00 (duecento/00) oltre IVA di legge, da pagarsi anticipatamente entro il 5 di ogni mese (canone annuo €. 2.400,00, oltre iva).

#### Determinazione del canone mensile di locazione :

Per determinare il canone mensile di locazione della porzione in oggetto, il sottoscritto ctu, tenuto conto dell' andamento del mercato immobiliare di questo periodo, per unità similari nel Comune di Castiglion Fibocchi, nonché delle caratteristiche tipologiche della suddetta porzione di fabbricato, ha ritenuto appropriato determinare il canone come segue:



Superficie utile mq. 60,83 ad €. 3,30 il metro quadrato = €. 200,73,  
che si arrotonda ad euro duecento/00 (€. 200,00) mensili.

In tale conteggio, il sottoscritto ctu, ha ritenuto opportuno non inserire la  
superficie, in quota parte, del resede a comune (poiché già valutata nel costo  
unitario a metro quadrato).

A seguito di tale conteggio, il canone di locazione pattuito fra -----  
-----, è da ritenere congruo, pertanto non procede a determinare  
l'indennità di occupazione.

Precisazione : a seguito delle ispezioni e delle ricerche eseguite dal sottoscritto  
ctu presso l' Agenzia delle Entrate di Arezzo, in data 16/11/2022, 24/11/2022,  
25/11/2022, 29/11/2022, 30/11/2022 e 21/12/2022, nonché presso l' Agenzia  
delle Entrate di Montevarchi, in data 14/12/2022, è emerso che risulta essere  
stato registrato solo il contratto con -----  
-----, già specificato alla lettera a).

**Quesito n.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.*

Il sottoscritto ctu, ha provveduto a reperire, in data 10 Novembre 2022, presso la  
Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Arezzo-Siena, la  
visura ordinaria società di capitale -----  
----- (allegato 18 ).

**Quesito n.14 :** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex  
coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione  
della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del  
coniuge assegnatario).*



La porzione di fabbricato in questione (commerciale e direzionale), ad oggi, risulta essere locato ed occupato, così come specificato nella risposta al quesito n. 12.

**Quesito n.15** : *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

La porzione di fabbricato in oggetto (commerciale e direzionale), è dotata dei seguenti impianti tecnologici :

- impianti elettrici, con i relativi quadri di comando; ad oggi tali impianti derivano energia elettrica dall' adiacente porzione di fabbricato utilizzata come self-service (Sub. 2), di proprietà di terzi; a seguito di ciò, chi si aggiudicherà la porzione di immobile in questione, dovrà provvedere a disattivare il suddetto collegamento, nonché ad installare dei contatori propri e/o indipendenti;
- impianti idrici, che derivano acqua dall' acquedotto comunale;
- impianto di areazione e/o di climatizzazione centralizzato; ad oggi tale impianto risulta essere collegato all' adiacente impianto del self-service (Sub. 2), di proprietà di terzi; a seguito di ciò, chi si aggiudicherà la porzione di immobile in questione, dovrà provvedere a disattivare il suddetto collegamento, nonché ad installare dei nuovi macchinari per rendere tale impianto autonomo e/o indipendente (salvo continuare ad utilizzare l' impianto esistente, previo accordo con il self-service);
- impianti per il gas metano ;
- impianto antincendio (a comune, con idranti all' esterno del fabbricato),
- impianti telefonici (disattivati);

Tali impianti tecnologici, ad oggi, sono privi delle relative certificazioni di conformità.

Inoltre, allo stato, non è possibile quantificare e/o stimare gli eventuali costi occorrenti, per renderli autonomi e/o indipendenti, nonché per adeguarli alle attuali normative vigenti e dotarli delle relative certificazioni di conformità.

**Quesito n.16** : dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie d'accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni dei terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti ; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All' atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in ..., censito..., con terreno ubicato in ..., censito..., ecc.) ;

La porzione di fabbricato in questione (commerciale e direzionale), a seguito della sua tipologia, dell'attuale stato dei luoghi e della sua locazione/occupazione, può essere venduta come lotto unico.

**Quesito n°17** : determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l' assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l' immobile verrà valutato tenendo conto che l' immobile resterà nel godimento dell' ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell' indipendenza economica dell' ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull' immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di



assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per determinare il più probabile valore di mercato della porzione di fabbricato in oggetto (commerciale e direzionale), il sottoscritto ctu, dopo aver svolto le opportune indagini di mercato, ha ritenuto corretto utilizzare, a causa delle caratteristiche tipologiche di tale immobile, due distinte metodologie di stima e cioè quella sintetico-comparativa, che consiste nel raffronto fra il bene da stimare e un campionario di beni analoghi, di valore noto, e quella per capitalizzazione dei redditi (utilizzando ed ipotizzando un canone mensile/annuo di locazione). Dalla media aritmetica dei due valori calcolati con i criteri sopra specificati, è scaturito quindi il più probabile valore di mercato di tale porzione di fabbricato.

### **Indagine e/o analisi del mercato immobiliare:**

**A)-**Le quotazioni immobiliari relative ad immobili commerciali e direzionali (oltreché di altro tipo), aventi le stesse caratteristiche della porzione di immobile da stimare, in condizioni di libero mercato, rilevate nel comprensorio del Comune di **Castiglion Fibocchi**, presso operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari, imprenditori edili, periti, tecnici, ecc), considerata la modesta dinamicità dello specifico segmento di mercato di questo periodo, risultano essere le seguenti :

- stato di conservazione normale :

**Esecuzione immobiliare n. 44/2022 di R.G.E. Pagina**





**magazzini**, valore unitario medio di mercato da €. 450,00 il mq ad €. 620,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;

valore unitario locativo medio da €. 1,9 a €. 2,70 il mq di superficie utile o netta;

**negozi, locali commerciali**, valore unitario medio di mercato da €. 720,00 il mq ad €. 1.100,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;

valore unitario locativo medio da €. 3,20 a €. 5,00 il mq di superficie utile o netta;

**capannoni produttivi e laboratori**, valore unitario medio di mercato da €. 300,00 il mq ad €. 620,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;

valore unitario locativo medio da €. 1,50 a €. 2,30 il mq di superficie utile o netta;

**abitazioni civili**, valore unitario medio di mercato da €. 820,00 il mq ad €. 1150,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;

valore unitario locativo medio da €. 2,74 a €. 4,00 il mq di superficie utile o netta;

**box**, valore unitario medio di mercato da €. 500,00 il mq ad €. 650,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;

valore unitario locativo medio da €. 2,40 a €. 3,30 il mq di superficie utile o netta;

**direzionali**, non rilevati.

## B) Fonte - Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

### - Banca dati :

-Le quotazioni immobiliari, riferite al primo semestre 2022, relative ad immobili commerciali e direzionali (oltreché di altro tipo), posti nel comune di **Castiglion**

**Fibocchi**, in zona centrale , risultano essere le seguenti:

- stato di conservazione normale,

**magazzini**, valore unitario medio di mercato da €. 510,00 il mq ad €. 670,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;

valore unitario locativo medio da €. 2,10 a €. 2,90 il mq di superficie utile o netta;

**negozi**, valore unitario medio di mercato da €. 840,00 il mq ad €. 1.200,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;

valore unitario locativo medio da €. 3,70 a €. 5,70 il mq di superficie utile o netta;

**capannoni industriali**, valore unitario medio di mercato da €. 315,00 il mq ad €. 490,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;

valore unitario locativo medio da €. 1,60 a €. 2,40 il mq di superficie utile o netta;



**laboratori**, valore unitario medio di mercato da €. 485,00 il mq ad €. 680,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;  
valore unitario locativo medio da €. 2,20 a €. 3,20 il mq di superficie utile o netta;

**abitazioni civili**, valore unitario medio di mercato da €. 850,00 il mq ad €. 1250,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;  
valore unitario locativo medio da €. 2,80 a €. 4,00 il mq di superficie utile o netta;

**box**, valore unitario medio di mercato da €. 530,00 il mq ad €. 760,00 il mq di superficie commerciale e/o lorda;  
valore unitario locativo medio da €. 2,60 a €. 3,70 il mq di superficie utile o netta;

**direzionali**, non quotati.

**Determinazione del valore di mercato della porzione di fabbricato commerciale e direzionale con il criterio sintetico-comparativo (e/o per valori unitari):**

Tale metodo di stima, che è quello che viene più comunemente utilizzato, nelle libere contrattazioni, consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile (e quindi della porzione di fabbricato in oggetto), moltiplicando la sua consistenza, espressa in superficie, per un valore unitario medio, a metro quadrato, opportunamente individuato.

Per l'individuazione del valore unitario medio, a metro quadrato, della porzione di fabbricato in questione, il sottoscritto ctu, ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell' immobile, come la localizzazione rispetto al centro abitato di Castiglion Fibocchi, la viabilità ed il collegamento con le principali strade statali ed autostradali, l'accessibilità, la presenza di parcheggi e di spazi esterni, lo stato di manutenzione, in relazione alla sua vetustà, delle finiture esterne ed interne, degli infissi, degli impianti tecnologici, degli accessori, ecc.

Tenuto conto delle indagini e/o delle analisi di mercato svolte, e cioè dei valori unitari medi rilevati nel comprensorio per immobili simili, nonché dei valori unitari medi rilevati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ctu ritiene congruo assumere, **come valori unitari medi : €.** **700,00 a metro quadrato** (riferito ad una superficie commerciale, come sopra determinata), per la porzione di fabbricato commerciale sub. 5 ;



-€. 840,00 a metro quadrato (riferito ad una superficie commerciale, come sopra determinata), per la porzione di fabbricato direzionale sub. 4.

A seguito di ciò, risulta :

-valore di mercato dell' immobile commerciale sub. 5 :

Superficie commerciale mq **375,14 x 700,00** €/mq .....€. **262.598,00**

.valore di mercato dell' immobile direzionale sub. 4 :

Superficie commerciale mq **70,96 x 840,00** €/mq .....€. **59.606,40**

**Totale €.** **322.204,40**

che si arrotonda ad euro €. **322.200,00**

(euro trecentoventiduemiladuecento/00)

**Determinazione del valore di mercato della porzione di fabbricato commerciale e direzionale con il metodo della capitalizzazione dei redditi**

**(V= R/r):**

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico che esiste un' equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene ed il reddito che lo stesso bene è in grado di generare.

In pratica con tale metodo di stima si determina il valore di mercato di un immobile, in funzione del reddito annuale che lo stesso immobile è in grado di produrre (in modo ordinario e continuativo).

Per formulare la presente stima, il sottoscritto ctu, ha seguito il seguente schema.

**1)**ha individuato un ipotetico canone mensile di locazione (vedi risposta al quesito n. 12) e quindi il canone annuo lordo ;

**2)**ha quantificato i costi e le spese contenute nel canone annuo lordo, al fine di determinare, con una semplice operazione di sottrazione, il canone annuo netto ;

**3)**ha determinato un saggio di capitalizzazione, che tiene conto di tutte le caratteristiche dell' immobile (estrinseche ed intrinseche, posizionali, capacità di produrre reddito, ecc. ) ;

**canone mensile sub. 5 (commerciale):**

porzione a) €. 880,00 + porzione b) €. 178,00 + porzione c) €.10,00 = totale €.  
**1.066,00** ) ;

**canone annuo lordo sub. 5 (commerciale):**

canone mensile €. 1.068,00 x 12 mesi = €. **12.816,00**



**canone mensile sub. 4** (direzionale) :

porzione d) € 200,00 = totale **€ 200,00** ;

**canone annuo lordo sub. 4** (direzionale) :

canone mensile € 200 x 12 mesi = **€ 2.400,00**



A tali canoni annui lordi va detratto un importo stimato forfettariamente nel **25%** per manutenzioni, ammortamenti, assicurazioni, servizi, amministrazione, inesigibilità, imposte e tasse, ecc., al fine di determinare l' affitto annuo netto da capitalizzare e cioè :

Canone annuo lordo complessivo del sub. 5 (commerciale) : € 12.816,00

Canone annuo lordo € 12.816,00 x 0,25 = detrazioni **€ 3.204,00**

**Canone annuo netto** € 12.816,00 – detrazioni € 3.204,00 = **€ 9.612,00**

Canone annuo lordo complessivo del sub. 4 (direzionale) : € 2.400,00

Canone annuo lordo € 2.400,00 x 0,25 = detrazioni **€ 600,00**

**Canone annuo netto** € 2.400,00 – detrazioni € 600,00 = **€ 1.800,00**

Per determinare il saggio di capitalizzazione da utilizzare, il sottoscritto ctu, ha fatto inizialmente ricorso alle percentuali statistiche consigliate dalla letteratura estimativa ( 2%=6%), in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, dopodiché ha apportato, al suddetto saggio di capitalizzazione, le opportune correzioni (aggiunte e detrazioni), in funzione delle caratteristiche sopra menzionate.

Nello specifico il sottoscritto ctu, ha ritenuto di adottare un saggio di capitalizzazione (del **3,4 %** per tutte e due le unità immobiliari) che tiene conto del fatto che il valore intrinseco della porzione di fabbricato in questione (ubicato in una piccola cittadina di provincia), è lievemente inferiore, rispetto ad uno stesso immobile che si trova ubicato in un centro cittadino di dimensioni maggiori, con più servizi, ecc.

Determinazione dei valori di mercato con il metodo della capitalizzazione dei redditi (saggio di capitalizzazione 3,4%):

Valore di mercato del sub. 5 (commerciale)

**Esecuzione immobiliare n. 44/2022 di R.G.E. Pagina**



Canone annuo netto €. 9.612,00 / 0,034 = ..... €. **282.705,86**

Valore di mercato del sub. 4 (direzionale )

Canone annuo netto €. 1.800,00 / 0,034 = ..... €. **52.941,17**

**Valore di mercato totale = €. 335.647,03**

### **Valore di mercato della porzione di fabbricato in oggetto**

**(subalterno 5 commerciale e subalterno 4 direzionale ):**

-con il metodo della stima comparativa .....€ 322.200,00

-con il metodo analitico (capitalizzazione dei redditi)..... € 335.647,03

Media aritmetica dei due valori ..... **€ 328.923,51**

che si arrotonda ad **€ 328.900,00** (euro trecentoventottomilanovecento/00).

A detrarre/**abbattimento forfettario** per assenza di garanzie, vizi, oneri, ecc.

**(15 % circa)** sul valore stimato di €. 328.900,00 x 0,15 = €. 49.335,00.

### **Riepilogo :**

Valore di mercato stimato .....€ 328.900,00

a detrarre:

Costi per eventuali regolarizzazioni urbanistiche, catastali, ecc. €. - 9.500,00

Abbattimento forfettario per assenza di garanzie,

vizi, oneri, ecc. (15% circa)..... € - 49.335,00

Valore di mercato netto (differenza) .....€ 270.065,00

che si arrotonda ad **€. 270.000,00** (euro duecentosettantamila/00).

Valore netto e/o di mercato della porzione di fabbricato in oggetto,

(subalterno 5 commerciale + subalterno 4 direzionale) :

**€. 270.000,00** (duecentosettantamila/00).

### **Quesito n. 18 : se l'immobile è pignorato solo pro-quota:**

*verifichi l' esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;*

*verifichi se l' immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*



*in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un' ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l' approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall' Ufficio competente; se l' immobile non è divisibile proceda alla stima dell' intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' articolo 577 del c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l' intero immobile;*

La porzione di fabbricato in oggetto (commerciale e direzionale), risulta essere pignorato per la piena proprietà.

**Quesito n.19 :** *nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.*

Non sussistono i casi previsti dal suddetto quesito.

**Quesito n.20 :** *nel caso di immobili abusivi o non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

La porzione di fabbricato in questione (commerciale e direzionale), non rientra fra i casi previsti nel suddetto quesito, così come già specificato nella risposta al quesito n. 11.

Montevarchi 13 Marzo 2023

il ctu Geometra Luciano Macucci

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

