

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 143/2018 R.G.E.**

[REDACTED]

**PERIZIA DI STIMA**

Al sottoscritto Arch. Valeria Capecchi, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Arezzo al n° 277 con studio in Foiano della Chiana, C.so Vittorio Emanuele n° 25, veniva conferito, nell'udienza del 29/01/2019 presieduta dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Ilaria Benincasa l'incarico di determinare il valore degli immobili pignorati oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n° 143/2018 R.G.E.

I sopralluoghi sono iniziati con il primo accesso il 26/03/2019 con l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Esaminati i beni da stimare sono stati acquisiti gli elementi necessari per una obbiettiva valutazione.

\*\*\*\*\*

**Provenienza**

Alla società [REDACTED] i beni, oggetto della presente esecuzione immobiliare, facenti parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato "Parco Valdichiana" posto in Foiano della Chiana via Farniole n.36, sono pervenuti con atto di fusione a rogito Notaio Gianfranco Di Ioia del 1 febbraio 2017 rep. 1985 registrato ad Arezzo il 24/02/2017 al n. 1956 serie 1T.

Con l'atto di cui sopra la società [REDACTED] è stata fusa per incorporazione nella società [REDACTED] e la società incorporante si è trasformata in società in accomandita semplice [REDACTED] allegato 1)

**Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

A carico della società [REDACTED]

Trascrizione nn.6579/9441 del 13/06/2018 pignoramento ( atto giudiziario del 18/05/2018 n. 1932 di rep. Tribunale di Arezzo) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla quota intera di piena proprietà degli immobile in Foiano della Chiana via Farniole n.36 censiti al Catasto Fabbricati al foglio 36 p.lla110sub.56,94,131,61,130,104,105,127,128,129,123,124,132,99,122,125,126 121, 136,57.

I dati catastali che individuano tutto l'immobile sono, nell'atto di pignoramento foglio 36 p.lla 110 e i seguenti subalterni: sub.56 negozio sub.94 (ex. 59) negozio; sub.131 (ex. 59) negozio; sub.61 negozio; sub.130 (ex. 62) negozi; sub.104 (ex. 25) negozio; sub.105 (ex. 25) negozio; sub.127 (ex. 25) negozio; sub.128 (ex. 51) negozio; sub.129 (ex. 51) negozio; sub.123 (ex. 28) negozio; sub.124 (ex. 28) negozio; sub.132 (ex. 28) negozio; sub. 99 (ex. 28) negozio; sub. 122 (ex.53) negozio, sub. 125 (ex.47) negozio; sub. 126 (ex.47) negozio; sub. 121 (ex.49) negozio; sub. 136 (ex 39 e 40) ente comune; sub. 57 ente urbano e coincidono con i dati che attualmente identificano l'immobile. (allegato 2 elaborato planimetrico in atti, 2.1 elaborato planimetrico precedente)

A carico della società [REDACTED]

Iscrizione n. 1089 del 07/04/2010 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio De Stefano del 01/04/2010 rep. 58862 a favore delle [REDACTED]

gravante sul compendio immobiliare in Foiano della Chiana, via Farniole in corso di costruzione.

Formalità n. 5386 reg. part. del 28/04/2010 scrittura privata autenticata Notaio De Stefano del 20/04/2010 rep. 58912 con la quale [REDACTED]

[REDACTED] tutti i crediti presenti e/o futuri derivanti dai contratti di locazione stipulati in data: 08/10/2009 registrato il 05/11/2009 al n. 8704 vol.88 serie 3 relativo al sub.62, 02/02/2010 registrato il 03/02/2010 al n. 1115 vol.12 serie 3 relativo al sub.59, 10/02/2010 registrato l'11/02/2010 al n. 129 serie 3 relativo ai sub. 47 e sub.49.

Iscrizione n. 4020 del 16/12/2010 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio De Stefano del 13/12/2010 rep. 58862 a favore della

gravante sul compendio immobiliare in Foiano della Chiana, via Farniole in corso di costruzione.

Formalità n. 7696 reg. part. del 11/07/2001 scrittura privata autenticata Notaio De Stefano del 05/07/2011 rep. 60269 con la

tutti i crediti presenti e/o futuri derivanti dal contratto di locazione stipulato il 30/11/2010, registrato all'Agenzia delle Entrate di Arezzo il 30/12/2010 relativo al cespite distinti al foglio 36 p.lla 110 sub. 53 ( oggi sub. 122) oggetto della procedura. ( allegato 17 contratto di locazione sub. 22)

**Dati catastali**

Comune di Foiano della Chiana

Catasto Fabbricati

Foglio 36

- p.lla 110 sub. 56 categoria C/1 classe 7 consistenza mq.75 superficie catastale mq.83 rendita € 2.169,12, via Duca SNC piano T scala U in ditta a proprietà 1/1;
- p.lla 110 sub. 131 categoria D/8 rendita € 3.020,00, via Duca SNC piano T in ditta a proprietà 1/1;
- p.lla 110 sub. 94 categoria C/1 classe 7 consistenza mq.151 superficie catastale mq.158 rendita € 4.367,16 via Duca SNC piano T scala U in ditta a proprietà 1/1;
- particella 110 subalterno 61 categoria C/1 classe 7 consistenza mq.151 superficie catastale mq.158 rendita € 4.367,16 via Duca SNC piano T scala U in ditta a proprietà 1/1;

- p.lla 110 sub.130 categoria D/8 rendita € 5.013,00, via Duca SNC piano T in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1;
- p.lla 110 sub. 104 categoria C/1 classe 6 consistenza mq.46 superficie catastale mq.55 rendita € 1.142,71 via Duca SNC piano 1 scala U in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1;
- p.lla 110 sub. 105 categoria C/1 classe 6 consistenza mq.65 superficie catastale mq.72 rendita € 1.614,70 via Duca SNC piano 1 scala U in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1;
- p.lla 110 sub. 127 categoria D/8 rendita € 4.644,00, via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1;
- p.lla 110 sub. 123 categoria D/8 rendita € 2.194,80, via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1;
- p.lla 110 sub. 124 categoria D/8 rendita € 2.196,00 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1;
- p.lla 110 sub.132 categoria C/1 classe 5 consistenza mq.37 superficie catastale mq.44 rendita € 789,20 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1;
- p.lla 110 sub. 99 categoria C/1 classe 7 consistenza mq.169 superficie catastale mq.184 rendita € 4.887,75 via Duca SNC piano 1 scala U in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1;
- p.lla 110 sub.128 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.58 superficie catastale mq.78 rendita € 781,81 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1;

- p.lla 110 sub.129 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.33 superficie catastale mq.37 rendita € 444,82 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1;
- p.lla 110 sub.122 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.99 superficie catastale mq.112 rendita € 1.334,47 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1;
- p.lla 110 sub.121 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.78 superficie catastale mq.96 rendita € 1.051,40 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1;
- p.lla 110 sub. 126 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.93 superficie catastale mq.105 rendita € 1.253,60 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1;
- p.lla 110 sub. 125 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.32 superficie catastale mq.37 rendita € 431,34 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1;
- p.lla 110 sub. 57 Bene comune non censibile via Duca snc p. T. Locale Tecnico.
- p.lla 110 sub. 136 Bene comune non censibile via Duca snc p. 2.
- **Situazione Urbanistica dell'immobile.**

Gli atti autorizzativi che hanno permesso la realizzazione del complesso immobiliare tra il 2006 ed il 2011 sono i seguenti:

1. Permesso di Costruire n. 67 del 09/11/2006 è stato rilasciato a [REDACTED]  
[REDACTED] per la “ Demolizione complesso produttivo esistente e costruzione complesso immobiliare con destinazione di cui alla sottozona D1 in via Farniole (1° stralcio)”. (allegato 3).

2. Con Prot. n. 1170 del 26/01/2007 il Permesso di Costruire n. 67/2006 è stato volturato a [REDACTED] [REDACTED] (allegato 4).
3. Permesso di Costruire n.52 del 19/07/2007 è stato rilasciato a [REDACTED] [REDACTED] per “Realizzazione 2° stralcio immobile da destinare ad attività compatibili con la sottozona D2” . (allegato 5, 5.1).
4. Permesso di Costruire n. 17 del 21/07/2011 [REDACTED] [REDACTED] per “ Variante al Permesso di Costruire n.52/2007”. (allegato 6,6.1,6.2).

Varie agibilità sono state attestate durante il corso dei lavori che comprendono anche i negozi oggetto della presente procedura esecutiva:

Attestazione di agibilità protocollo n. 11049 del 29/07/2008;

Attestazione di agibilità protocollo n. 14505 del 28/09/2009;

Attestazione di agibilità protocollo n. 19081 del 22/12/2009;

Attestazione di agibilità protocollo n. 4699 del 22/03/2010;

Attestazione di agibilità protocollo n. 5397 del 01/04/2010;

Attestazione di agibilità protocollo n. 19691 del 17/12/2010;

Attestazione di agibilità protocollo n. 649 del 14/01/2011;

Attestazione di agibilità protocollo n. 4177 del 10/03/2011;

Attestazione di agibilità protocollo n. 15021 del 13/09/2011. (allegato 7)

Alle attestazioni sono allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti di riscaldamento - condizionamento – trattamento aria – impianti idrici e scarichi. (allegato 8)

L'impianto di riscaldamento e di condizionamento risulta essere condominiale e il locale tecnico è rappresentato dal subalterno 57, accatastato come bene comune non censibile ai sub. 25,53,56,61,62,93,94,99,100,101,109,110- Locale Tecnico.( allegato 55 foto ).

Lo stato attuale è conforme ai progetti allegati al Permesso di Costruire n. 17 del 21/07/2011 tavola n.1 piano terra e tavola n. 2 piano primo e Permesso di Costruire n. 52 del 19/07/2007 tavola n. 4 prospetti e sezioni.

#### **Descrizione tecnica dell'immobile**

Trattasi di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato “Parco Valdichiana” posto in Foiano della Chiana via Farniole n.36. L’immobile è stato realizzato tra il 2006 ed il 2011 e reso agibile con agibilità parziali attestate dal 2008 al 2011.

Le porzioni immobiliari facenti parte del complesso “Parco Valdichiana” oggetto di pignoramento immobiliare di cui alla procedura in oggetto sono le seguenti. ( allegato 35 e allegato 36 foto).

Cinque locali al piano terreno lato ovest adiacenti tra loro tutti con accesso dalla corte interna comune individuata la foglio 16 p.lla 110 sub.69.

A partire da sud verso nord lato ovest sono i seguenti locali commerciali:

1. Un locale al piano terra distinto al Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 110 subalterno 56 destinato a negozio con relativo servizio igienico, attualmente libero;
2. Un locale al piano terra distinto al Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 110 subalterno 131 (generato dal sub. 59) destinato a locale commerciale con relativi servizi igienici e ripostiglio, libero;
3. Un locale al piano terra distinto al Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 110 subalterno 94 (generato dal sub. 59) destinato a negozio con relativo servizio igienico, libero;
4. Un locale al piano terra distinto al Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 110 subalterno 61 destinato a negozio con relativo servizio igienico, libero;
5. Un locale al piano terra distinto al Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 110 subalterno 130 (generato dal sub. 62) destinato a locale commerciale con relativi servizi igienici e ripostiglio, affittato.

Tredici locali al piano primo con accesso dalla corte interna comune individuata la foglio 16 p.lla 110 sub.69 che vengono qui raggruppati in relazione allo stato di occupazione degli immobili secondo i contratti di affitto in essere.

A partire da sud verso nord lato ovest sono i seguenti locali commerciali:

6. Un locale al piano primo distinto al Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 110 subalterno 104 (generato dal sub. 25) destinato a negozio con relativi servizi igienici, con accesso dalla corte interna comune sub. 69 libero;

7. Un locale al piano primo distinto al Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 110 subalterno 105 (generato dal sub. 25) destinato a negozio con relativi servizi igienici, con accesso dalla corte interna comune sub. 69 libero;
8. Un locale al piano primo distinto al Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 110 subalterno 127 (generato dal sub. 25) destinato a locale commerciale con relativi servizi igienici, con accesso dalla corte interna comune sub. 69 libero;
9. Quattro locali al piano primo distinti al Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 110 subalterni 123, 124, 132, 99 (tutti generati dal sub. 28) destinati a locali commerciali con relativi servizi igienici, adiacenti tra loro e con accessi dalla corte interna comune sub. 69, affittati;
10. Due locali al piano primo distinti al Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 110 subalterni 128, 129 (generati dal sub. 51) destinati a locali commerciali con relativi servizi igienici, adiacenti tra loro con accesso dai beni comuni sub. 69 sub. 52 sub. 29 e sub.134, affittati;
11. Un locale al piano primo distinto al Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 110 subalterno 122 (generato dal sub. 53) destinato a locale commerciale con relativi servizi igienici con accesso dai beni comuni sub. 69 sub. 52 sub. 54 e sub.134, affittato.

A partire da nord verso sud lato est sono i seguenti locali commerciali:

12. Un locale al piano primo distinto al Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 110 subalterno 121 (generato dal sub. 49) destinato a negozio con relativo servizio igienico, con accesso dai beni comuni sub. 69 sub. 48 sub.50 e sub.133, libero;
13. Un locale al piano primo distinto al Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 110 subalterno 126 (generato dal sub. 47) destinato a negozio con relativo servizio igienico, con accesso dai beni comuni sub.69 sub. 48 e sub.133, affittato.
14. Un locale al piano primo distinto al Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 110 subalterno 125 (generato dal sub. 47) destinato a negozio con accesso dal bene comune sub. 23 sub.133 , libero.

**Formazione dei lotti**

Esaminato l'immobile da stimare si sono formati quindici lotti costituiti dai cinque locali al piano terreno lato est adiacenti tra loro con accesso dalla corte interna comune destinati a negozi di cui quattro liberi ed uno affittato.

Dieci lotti al piano primo con accessi dalle parti comuni che sono stati raggruppati in relazione allo stato di occupazione degli immobili secondo i contratti di affitto in essere.

**Stato di occupazione di lotti**

**LOTTO 1** Locale commerciale, negozio posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano terreno con accesso dalla conte interna comune sub. 69 dotato di anti bagno e servizio igienico.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 56.

Il locale commerciale è libero.

**LOTTO 2** Locale commerciale di grande dimensione posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano terreno con accesso dalla conte interna comune sub. 69 dotato di ripostiglio, anti bagno e tre servizi igienici.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 131.

Il locale commerciale è libero.

**LOTTO 3** Locale commerciale, negozio posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano terreno con accesso dalla conte interna comune sub. 69 dotato di anti bagno e servizio igienico

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 94.

Il locale commerciale è libero.

**LOTTO 4** Locale commerciale, negozio posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano terreno con accesso dalla conte interna comune sub. 69 dotato di anti bagno e servizio igienico.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 61.

Il locale commerciale è libero.

**LOTTO 5** Locale commerciale di grande dimensione posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano terreno con accesso dalla conte interna comune sub.69 con disimpegno e due ripostigli, 2 anti bagno e quattro servizi igienici.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 130 (ex sub.62).

Il locale commerciale è affittato con contratto di locazione ad uso commerciale dalla [REDACTED]

[REDACTED] registrato al n. 9670 volume 97 serie 3 il 22/11/2013.

*“ La locazione ha durata di anni sei con inizio dalla data del 21/11/2013 fino al 20/11/2019 e tacito rinnovo di ulteriori anni sei ...” .*

Il titolo di cui sopra anteriore al pignoramento è opponibile alla procedura. ( allegato 9).

**LOTTO 6** Locale commerciale, negozio posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dalla conte interna comune sub.69 dotato di anti bagno e due servizi igienici.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 104

Il locale commerciale è libero.

**LOTTO 7** Locale commerciale, negozio posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dalla conte interna comune sub.69 dotato di anti bagno e due servizi igienici.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 105.

Il locale commerciale è libero.

**LOTTO 8** Locale commerciale di grande dimensione posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dalla conte interna comune sub. 69 dotato di anti bagno e servizio igienico.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 127.

Il locale commerciale è libero.

**LOTTO 9** Quattro locali commerciali posti in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dalla conte interna comune sub. 69 rispettivamente dotati di uffici, anti bagno e servizi igienici.

Le unità immobiliari sono individuate al foglio 36 p.la 110 sub. 123, sub. 124, sub. 132, sub. 99.

I quattro locali sono stati raggruppati in un lotto unico perché affittati con contratto di locazione ad uso commerciale dalla [REDACTED]

[REDACTED] registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 16/02/2018 al n.1057 serie 3T.

*“ La locazione ha durata di anni sei con inizio dal 20/01/2018 e termine al 19/01/2024...” .*

Il titolo di cui sopra anteriore al pignoramento è opponibile alla procedura. ( allegato 11)

Si precisa che la [REDACTED] ha stipulato con la [REDACTED]

[REDACTED] contratto di locazione di immobili ad uso commerciale facenti parte del complesso immobiliare di cui sopra in forza del contratto di locazione sottoscritto in data 19/02/2016 e registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 18/03/2016 n. 1960 vol./ serie 3. ( allegato 13)

A sua volta la [REDACTED] ha stipulato con la [REDACTED] [REDACTED] accordo di cessione di contratto di locazione di immobili ad uso commerciale il 05/12/2016 registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 05/01/2017 n. 36 vol./ serie 3. ( allegato 15)

**LOTTO 10** Locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dai beni comuni non censibili sub. 69 e sub. 52 sub. 134 composto da un locale commerciale, ingresso, ufficio, magazzino antibagno e servizio igienico.

L' unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.lla 110 sub. 128.

**LOTTO 11** Locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dai beni comuni non censibili sub. 69 e sub. 52 sub.29 e sub. 134 composto da un unico vano.

L' unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.lla 110 sub. 129.

Si precisa che le unità immobiliari individuate come sopra al lotto 10 sub. 128 e lotto 11 sub. 129 sono affittate con contratto di locazione ad uso commerciale dalla [REDACTED] registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 6/12/2018 al n.7107 serie 3T.

Il contratto di locazione è successivo alla trascrizione del pignoramento immobiliare 13/06/2018 pertanto non può considerarsi opponibile alla procedura. ( allegato 16).

**LOTTO 12** Un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dai beni comuni non censibili sub. 69, sub. 52,

sub.54 e sub. 134 composto da un ampio locale diviso da pareti attrezzate con antibagno e servizio igienico..

L' unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.lla 110 sub. 122 (ex sub.53).

L'immobile è affittato con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato dalla [REDACTED]

[REDACTED]  
registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 30/12/2010 al n.10036 volume 101 serie 3.

*“ La locazione ha la durata di anni sei con inizio dal 01/01/2011 e termine al 31/12/2016 e si rinnoverà automaticamente per un eventuale uguale periodo ...”*

Sull'immobile grava formalità n. 7696 reg. part. del 11/07/2001 scrittura privata autenticata Notaio De Stefano del 05/07/2011 rep. 60269 con la quale [REDACTED]  
[REDACTED] cede alla

[REDACTED] tutti i crediti presenti e/o futuri derivanti dal contratto di locazione stipulato il 30/11/2010, registrato all'Agenzia delle Entrate di Arezzo il 30/12/2010 relativo al cespite distinti al foglio 36 p.lla 110 sub. 53 ( oggi sub. 122) oggetto della procedura.

Il titolo di cui sopra anteriore al pignoramento è opponibile alla procedura. ( allegato 17).

**LOTTO 13** Un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dai beni comuni non censibili sub. 69, sub.48 e sub. 133 composto da un ampio locale con antibagno e servizio igienico.

L' unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.lla 110 sub. 121.

Il locale commerciale è libero.

**LOTTO 14** Un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dai beni comuni non censibili sub. 69, sub.48 e sub. 133 composto da un ampio locale con antibagno e servizio igienico.

L' unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.lla 110 sub. 126 (ex sub.103).

L'immobile è affittato con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato dalla [REDACTED] registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 01/12/2017 al n. 7073 serie 3T.

*“ La locazione ha la durata di anni sei con inizio dal 02/11/2017 e termine al 01/11/2023 e si rinnoverà automaticamente per un eventuale uguale periodo ...”*

Il titolo di cui sopra anteriore al pignoramento è opponibile alla procedura. (allegato 18).

**LOTTO 15** Un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dai beni comuni non censibili sub. 69, sub. 48, sub. 23 e sub. 133 composto da un ampio locale commerciale.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 125

Il locale commerciale è libero.

**Determinazione del valore dell'immobile.**

Per ogni lotto viene descritto il bene, individuati i dati catastali, la superficie commerciale, determinato il valore per mq. ed il valore complessivo.

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Viene determinando il valore degli immobili allo stato libero.

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati si è adottato prima il criterio di stima diretta o sintetica che deriva da un criterio di stima comparativo nel quale il valore matura una volta esaminato il bene da stimare confrontato con altri beni simili ubicati nella stessa zona e con operazione di compravendita già effettuate. Il parametro che viene adottato è il più probabile valore di mercato di un metro quadrato di superficie differenziata a seconda delle destinazioni d'uso nonché delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

Per la determinazione del valore di mercato sono state consultate le banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) presso l'Agenzia delle Entrate riferite al Comune di Foiano della Chiana, Zona: commerciale - produttiva delle Farniole; codice di zona: E2; tipologia: negozi; destinazione: commerciale.

Considerato che si tratta di un immobile di recente costruzione, realizzato tra il 2006 ed il 2011 e reso agibile con agibilità parziali attestata dal 2008 al 2011 con buone finiture e in buono stato conservativo si applica il valore medio come sopra determinato pari ad € 1.400,00/mq. di superficie commerciale per le unità immobiliari individuate al sub.56 negozio; sub.94 (ex. 59) negozio; sub.61 negozio; sub.104 (ex. 25) negozio; sub.105 (ex. 25) negozio; sub. 121 (ex.49) negozio, sub.128 (ex. 51); sub. 125 (ex.47) e sub.129 (ex. 51).

Per i locali commerciali liberi di grande superficie al piano terreno sub. 131 e al piano primo sub. 127 si applica un valore pari ad € 1.200,00/mq. di superficie commerciale.

2° Metodo: analitico per capitalizzazione dei redditi.

Si procederà alla determinazione del valore capitalizzando ad un congruo saggio di rendimento il canone annuo percepito dalla locazione dell'unità immobiliare per gli immobili individuati al sub.130 (ex. 62); sub.123 (ex. 28) negozio; sub.124 (ex. 28) negozio; sub.132 (ex. 28) negozio; sub. 99 (ex. 28) negozio; sub. 122 (ex.53) negozio, sub. 126 (ex.47) negozio.

Applicando al valore locativo il saggio di capitalizzazione in considerazione sia della particolare tipologia costruttiva adottata, sia della specifica destinazione ed ubicazione, si ottiene:

Valore di mercato = Reddito netto / Saggio di capitalizzazione

Reddito netto = Reddito lordo annuo - Spese efferenti calcolate in percentuale sul reddito lordo.

Ai valori dei beni determinati come sopra con i due metodi viene applicato un abbattimento forfetario del 20% in considerazione della situazione del mercato immobiliare attuale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Nei valori come sopra determinati sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà dei singoli lotti sulle parti comuni del complesso immobiliare come di seguito individuati:

foglio 36 p.la 110 piano terra: sub. 38 resede; sub. 69 atrio centrale, scale, ascensori, w.c.; sub. 60 locale tecnico; sub. 63 scale; sub. 58 ingresso; sub. 57 locale tecnico; sub. 75 ingresso; sub. 76 locale tecnico; sub. 74 locale tecnico, sub. 77 scale; sub. 88; sub. 98 scala; sub. 17 rampa; sub. 18 rampa; piano primo: sub. 54 portico; sub. 29 portico; sub. 52 atrio; sub. 134 lastrico solare; sub.. 50 portico; sub. 23 portico; sub. 48 atrio; sub. 133 lastrico solare; sub. 108 ingresso; sub. 111 locale contatori; sub. 112 locale contatori; sub. 113, sub. 114, sub. 115, vasca antincendio; sub. 116, sub. 117, sub. 118 vasca di espansione; sub. 119 locale contatori ;piano secondo: sub. 135, sub. 136, sub. 137, sub. 138.

(allegato 19 elenco subalterni assegnati).

(allegato 2 elaborato planimetrico in atti).

(allegato 2.1 elaborato planimetrico precedente).

### **LOTTO N.1**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 14 facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato “Parco Valdichiana” oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano terreno con accesso dalla conte interna comune composto da un vano destinato a negozio con anti bagno e servizio igienico.

(allegato 37 lotto 1 foto).

#### **L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Comune di Foiano della Chiana

Catasto Fabbricati

Foglio 36 p.lla 110 sub. 56 categoria C/1 classe 7 consistenza mq.75 superficie catastale mq.83 rendita € 2.169,12, via Duca SNC piano T scala U in ditta a

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 20 planimetria catastale)

#### **1° Metodo: sintetico comparativo**

Viene determinando il valore dell'immobile allo stato libero.

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

#### **Superficie commerciale del lotto 1 mq. 83,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad € 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

$Mq. 83,00 \times € 1.400,00 = € 116.200,00$

Riduzione del 20% di € 116.200,00 = € 23.240,00

Valore lotto = € 116.200,00 - € 23.240,00 = € 92.960,00

**VALORE LOTTO 1 € 93.000,00**

### **LOTTO N.2**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 10 e 12, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato

“Parco Valdichiana” oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale commerciale di grande dimensione al piano terreno con accesso dalla conte interna comune composto da un locale commerciale oltre ripostiglio, anti bagno e tre servizi igienici. (allegato 38 lotto 2 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub. 131 categoria D/8 rendita € 3.020,00, via Duca SNC piano T in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 21 planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Viene determinando il valore dell'immobile allo stato libero.

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 2 mq. 360,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad € 1.200,00/mq. ( milleventicinqueuro/00).

Mq. 360,00 x € 1.200,00 = € 432.000,00

Riduzione del 20% di € 432.000,00 = € 86.400,00

Valore lotto = € 432.000,00 - € 86.400,00 = € 345.600,00

**VALORE LOTTO 2 € 345.600,00**

**LOTTO N.3**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]

[REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 8, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato “Parco Valdichiana” oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano terreno con accesso dalla conte interna comune composto da un vano destinato a negozio oltre anti bagno e servizio igienico. (allegato 39 lotto 3 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub. 94 categoria C/1 classe 7 consistenza mq.151 superficie catastale mq.158 rendita € 4.367,16 via Duca SNC piano T scala U in ditta a

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 22 planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Viene determinando il valore dell'immobile allo stato libero.

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 3 mq. 158,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad  
€ 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 158,00 x € 1.400,00 = € 221.200,00

Riduzione del 20% di € 221.200,00 = € 44.240,00

Valore lotto = € 221.200,00 - € 44.240,00 = € 176.960,00

**VALORE LOTTO 3 € 177.000,00**

**LOTTO N.4**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto  
in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 6, facente parte di un  
immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato  
“Parco Valdichiana” oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti  
comuni.

Trattasi di un locale al piano terreno con accesso dalla conte interna comune  
composto da un vano destinato a negozio oltre anti bagno e servizio igienico.  
(allegato 40 lotto 4 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 particella 110 subalterno 61 categoria C/1 classe 7 consistenza  
mq.151 superficie catastale mq.158 rendita € 4.367,16 via Duca SNC piano T  
scala U in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 23 planimetria  
catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Viene determinando il valore dell'immobile allo stato libero.

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 4 mq. 158,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad

€ 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 158,00 x € 1.400,00 = € 221.200,00

Riduzione del 20% di € 221.200,00 = € 44.240,00

Valore lotto = € 221.200,00 - € 44.240,00 = € 176.960,00

**VALORE LOTTO 4 € 177.000,00**

**LOTTO N.5**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in  
Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 4, facente parte di un immobile  
destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato “Parco Valdichiana”  
oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale commerciale al piano terreno con accesso dalle parti comuni  
affittato con contratto di locazione ad uso commerciale dalla [REDACTED]

[REDACTED] registrato al n.  
9670 volume 97 serie 3 il 22/11/2013.

Si compone di un locale commerciale oltre disimpegno, due ripostigli, due anti  
bagno e quattro servizi igienici. (allegato 41 lotto 5 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub.130 categoria D/8 rendita € 5.013,00, via Duca SNC piano T  
in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 24 planimetria catastale)

**2° Metodo: analitico per capitalizzazione dei redditi:**

Si procederà alla determinazione del valore capitalizzando ad un congruo saggio di  
rendimento il canone annuo percepito dalla locazione dell'unità immobiliare.

**Superficie commerciale del lotto 5 mq. 590,00**

Applicando al valore locativo il saggio del 4.0% in considerazione, sia della  
particolare tipologia costruttiva adottata, sia della specifica destinazione ed  
ubicazione, si ottiene:

Valore di mercato = Reddito netto / Saggio di capitalizzazione

Reddito annuo lordo € 42.000,00 ( € 5,93/mq. x mese) da contratto di locazione.

Spese efferenti calcolate in percentuale sul Rl.

Si considera il 33,63% di € 42.000,00 = € 14.124,60

Reddito netto =  $R_l - S = € 42.000,00 - € 14.124,60 = € 27.875,40$

$V_m = 27.875,40 / 0.040 = € 696.885,00$

Riduzione del 20% di € 696.885,00 = € 139.377,00

Valore lotto = € 696.885,00 - € 139.377,00 = € 557.508,00

**VALORE LOTTO 5 € 557.500,00**

**LOTTO N.6**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in  
Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 36, facente parte di un immobile  
destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato “Parco Valdichiana”  
oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano primo con accesso dalla conte interna comune  
composto da un vano destinato a negozio oltre anti bagno e due servizi igienici.

(allegato 42 lotto 6 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub. 104 categoria C/1 classe 6 consistenza mq.46 superficie  
catastale mq.55 rendita € 1.142,71 via Duca SNC piano 1 scala U in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 25 planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Viene determinando il valore dell'immobile allo stato libero.

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 6 mq. 55,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad

€ 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

$Mq. 55,00 \times € 1.400,00 = € 77.000,00$

Riduzione del 20% di € 77.000,00 = € 15.400,00

Valore lotto = € 77.000,00 - € 15.400,00 = € 61.600,00

**VALORE LOTTO 6 € 61.600,00**

**LOTTO N.7**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in  
Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 34, facente parte di un immobile

destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato "Parco Valdichiana" oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano primo con accesso dalla conte interna comune composto da un vano destinato a negozio oltre anti bagno e due servizi igienici.

(allegato 43 lotto 7 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub. 105 categoria C/1 classe 6 consistenza mq.65 superficie catastale mq.72 rendita € 1.614,70 via Duca SNC piano 1 scala U in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 26 planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Viene determinando il valore dell'immobile allo stato libero.

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 7 mq. 72,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad

€ 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 72,00 x € 1.400,00 = € 100.800,00

Riduzione del 20% di € 100.800,00= € 20.160,00

Valore lotto = € 100.800,00 - € 20.160,00 = € 80.640,00

**VALORE LOTTO 7 € 80.600,00**

**LOTTO N.8**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]

[REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 32, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato "Parco Valdichiana" oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale di grande dimensione al piano primo con accesso dalla conte interna comune composto da un locale commerciale oltre anti bagno e servizio igienico. (allegato 44 lotto 8 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub. 127 categoria D/8 rendita € 4.644,00, via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 27 planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Viene determinando il valore dell'immobile allo stato libero.

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 8 mq. 550,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad  
€ 1.200,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 550,00 x € 1.200,00 = € 660.000,00

Riduzione del 20% di € 660.000,00= € 132.000,00

Valore lotto = € 660.000,00 - € 132.000,00 = € 528.000,00

**VALORE LOTTO 8 € 528.000,00**

**LOTTO N.9**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su quattro locali commerciali posti  
in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, facenti parte di un immobile destinato ad  
attività commerciale/artigianale/servizi denominato "Parco Valdichiana" oltre i  
proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di quattro locali commerciali al piano primo adiacenti con accesso dalla  
conte interna comune che sono stati raggruppati in un lotto unico perché affittati con  
contratto di locazione ad uso commerciale dalla [REDACTED]  
[REDACTED] registrato presso Agenzia delle Entrate  
di Arezzo il 16/02/2018 al n.1057 serie 3T.

In particolare il sub. 123, interno 28 e 30, è costituito da un locale commerciale con  
ufficio, anti bagno e tre servizi igienici, il sub. 124 costituito da un locale  
commerciale con anti bagno e servizio igienico, il sub. 132 costituito da un locale  
commerciale e il sub. 99, interno 20 e 22, è costituito da un negozio con anti bagno e  
due servizi igienici. (allegati 45, 46, 47, 48 lotto 9 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110:

p.lla 110 sub. 123 categoria D/8 rendita € 2.194,80, via Duca SNC piano 1 in ditta a  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1;



**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub.128 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.58 superficie catastale mq.78 rendita € 781,81 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]

proprietà 1/1. ( allegato 29 planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Viene determinando il valore dell'immobile allo stato libero.

Il contratto di locazione ad uso commerciale stipulato dalla [REDACTED] registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 6/12/2018 al n.7107 serie 3T successivo alla trascrizione del pignoramento immobiliare 13/06/2018 non può considerarsi opponibile alla procedura.

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 10 mq. 78,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad € 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 78,00 x € 1.400,00 = € 109.200,00

Riduzione del 20% di € 109.200,00= € 21.840,00

Valore lotto = € 109.200,00 - € 21.840,00 = € 87.360,00

**VALORE LOTTO 10 € 87.360,00**

**LOTTO N.11**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato "Parco Valdichiana" oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano primo costituito da un locale commerciale.

(allegato 50 lotto 11 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub.129 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.33 superficie catastale mq.37 rendita € 444,82 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]

proprietà 1/1. ( allegato 30 planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Viene determinando il valore dell'immobile allo stato libero.

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

Il contratto di locazione ad uso commerciale stipulato dalla [REDACTED] [REDACTED] registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 6/12/2018 al n.7107 serie 3T successivo alla trascrizione del pignoramento immobiliare 13/06/2018 non può considerarsi opponibile alla procedura.

**Superficie commerciale del lotto 11 mq. 37,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad € 1.400,00/mq. ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 37,00 x € 1.400,00 = € 51.800,00

Riduzione del 20% di € 51.800,00= € 10.360,00

Valore lotto = € 51.800,00 - € 10.360,00 = € 41.440,00

**VALORE LOTTO 11 € 41.400,00**

**LOTTO N.12**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED] [REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 44, facenti parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato "Parco Valdichiana" oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale commerciale al piano primo affittato con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato dalla [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 30/12/2010 al n.10036 volume 101 serie 3.

Si compone di un locale commerciale con anti bagno e servizio igienico diviso con pareti attrezzate in attesa, spogliatoio, zona lavorazione, ripostiglio, magazzino e disimpegno. (allegato 51 lotto 12 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub.122 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.99 superficie catastale mq.112 rendita € 1.334,47 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 31 planimetria catastale)

**2° Metodo: analitico per capitalizzazione dei redditi:**

Si procederà alla determinazione del valore capitalizzando ad un congruo saggio di rendimento il canone annuo percepito dalla locazione dell'unità immobiliare.

**Superficie commerciale del lotto 12 mq.112,00**

Valore di mercato = Reddito netto / Saggio di capitalizzazione

Reddito annuo lordo € 12.600,00 da contratto di locazione.

Si considera il 33,63% di € 12.600,00 = € 4.237,38

Reddito netto = Rl - S = € 12.600,00 - € 4.237,38 = € 8.362,62

Vm = 8.362,62 / 0.040 = € 209.065,50

Riduzione del 20% di € 209.065,50 = € 41.813,10

Valore lotto = € 209.065,50 - € 41.813,10 = € 167.251,90

**VALORE LOTTO 12 € 167.250,00**

**LOTTO N.13**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 53, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato "Parco Valdichiana" oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano primo con accesso dalle parti comuni composto da un locale commerciale oltre anti bagno e servizio igienico. (allegato 52 lotto 13 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub.121 categoria C/1 classe 1 consistenza mq.78 superficie catastale mq.96 rendita € 1.051,40 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 32 planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Viene determinando il valore dell'immobile allo stato libero.

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 13 mq. 110,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad € 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 110,00 x € 1.400,00 = € 154.000,00

Riduzione del 20% di € 154.000,00= € 30.800,00

Valore lotto = € 154.000,00 - € 30.800,00 = € 123.200,00

**VALORE LOTTO 13 € 123.000,00**

**LOTTO N.14**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 51, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato “Parco Valdichiana” oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale commerciale al piano primo affittato con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato [REDACTED]

[REDACTED] registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 01/12/2017 al n. 7073 serie 3T. ( allegato 18)

Si compone di un locale commerciale oltre anti bagno e servizio igienico.  
(allegato 53 lotto 14 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 p.lla 110 sub. 126 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.93 superficie catastale mq.105 rendita € 1.253,60 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 33 planimetria catastale)

**2° Metodo: analitico per capitalizzazione dei redditi:**

Si procederà alla determinazione del valore capitalizzando ad un congruo saggio di rendimento il canone annuo percepito dalla locazione dell'unità immobiliare.

**Superficie commerciale del lotto 14 mq. 110,00**

Valore di mercato = Reddito netto / Saggio di capitalizzazione

Reddito annuo lordo € 4.800,00 da contratto di locazione.

Spese efferenti calcolate in percentuale sul Rl.

Si considera il 33,63% di € 4.800,00 = € 1.614,24

Reddito netto = Rl - S = € 4.800- € 1.614,24 = € 3.185,76

Vm = 3.185,76 / 0.040 = € 79.644,00

Riduzione del 20% di € 79.644,00 = € 15.928,80

Valore lotto = € 79.644,00 - € 15.928,80= € 63.715,20

**VALORE LOTTO 14 € 63.700,00**

**LOTTO N.15**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in  
Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 49, facente parte di un immobile  
destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato "Parco Valdichiana"  
oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano primo con accesso dalle parti comuni composto da un  
locale commerciale senza servizi igienici. (allegato 54 lotto 15 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub. 125 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.32 superficie  
catastale mq.37 rendita € 431,34 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED]

proprietà 1/1 (allegato 34 planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Viene determinando il valore dell'immobile allo stato libero.

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 15 mq. 37,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad € 1.400,00/mq.  
(millequattrocentoeuro/00).

$Mq. 37,00 \times € 1.400,00 = € 51.800,00$

Riduzione del 20% di € 51.800,00= € 10.360,00

Valore lotto = € 51.800,00 - € 10.360,00 = € 41.440,00

**VALORE LOTTO 11 € 41.400,00**

Foiano della Chiana, 18/10/2019

Arch. Valeria Capecchi

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 143/2018**

**CHIARIMENTI DI CUI AL VERBALE DI UDIENZA DEL  
19/11/2019 INTEGRATI CON LE OSSEVAZIONI DEPOSITATE**

**Premessa**

1. che in data 18/10/2019 è stata inviata per posta elettronica certificata perizia di stima con allegati alle parti;
2. che il 30/10/2019 è stata inviata al Tribunale di Arezzo, Esecuzioni Immobiliari la perizia di stima con allegati tramite il processo civile telematico;
3. che in data 31/10/2019 e 4/11/2019 sono state depositate dal debitore osservazioni alla perizia depositata in atti;
4. che in data 19/11/2019 all'udienza sono stati richiesti dal Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] i seguenti chiarimenti: “ ... *il consulente arch. Capecchi chiarisca con relazione da trasmettere alle parti entro 60 giorni da oggi lo stato di occupazione di tutti i lotti verificando la sussistenza per ciascuno di contratti di locazione opponibili; accerti nel caso anche la congruità o viltà del canone pattuito; chiarisca altresì il valore di stima dell'immobile tenendo conto delle osservazioni depositate; accerti le spese di gestione del condominio; ...*”
5. che in data 17/01/2020 è stata trasmessa alle parti relazione sui quesiti del Giudice di cui al punto 4);
6. che in data 25/01/2020 sono state inviate osservazioni alla relazione [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ( allegato 69)

**Il sottoscritto tenendo conto delle osservazioni depositate risponde ai chiarimenti del Giudice di cui all'udienza del 19/11/2019.**

\*\*\*\*\*

### **Formazione dei lotti**

Si premette innanzitutto che nel lotto 9 erano state raggruppate quattro unità immobiliari locate con contratto di sublocazione ad uso commerciale dalla Società [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo il 16/02/2018 al n.1057 serie 3T.

Che, come specificato anche nelle osservazioni del debitore, il contratto si è risolto il 30/09/2019. ( allegato 63 risoluzione del contratto presentata presso Agenzia delle Entrate di Arezzo).

Pertanto le quattro unità immobiliari vengono valutate con la formazione di quattro lotti distinti.

### **Situazione Urbanistica dell'immobile**

Si specificano le Attestazioni di Agibilità:

Attestazione di Agibilità del 28/09/2009 prot. n.14505 relativa al subalterno 62 (sub. 130);

Attestazione di Agibilità del 17/12/2010 prot. n.19691 relativa al subalterno 93 (sub. 131);

Attestazione di Agibilità del 14/01/2011 prot. n.649 relativa al subalterno 53 (sub. 122);

Attestazione di Agibilità del 18/02/2011 relativa al subalterno 95 (sub.123);

Attestazione di Agibilità del 24/04/2011 relativa al subalterno 104;

Attestazione di fine lavori ed Agibilità del 04/05/2011 relativa ai subalterni 49 (sub.121) , 56, 61, 94, 99, 100 (sub.124), 101 (sub.132), 102 (sub.125), 103 (sub.126), 104, 105, 106 (sub.127), 109 (sub.128), 110 (sub.129) e per la corte centrale (sub. 69) prot. n. 7498;

Attestazione di Agibilità del 08/06/2011 relativa al subalterno 99.

### **Stato di occupazione di tutti i lotti**

Alla società [REDACTED] i beni, oggetto della presente esecuzione immobiliare, facenti parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED] [REDACTED] posto in Foiano della Chiana via Farniole n.36, sono pervenuti con atto di fusione a rogito [REDACTED] del 1 febbraio 2017 rep.

1985 registrato ad Arezzo il 24/02/2017 al n. 1956 serie 1T. (allegato 1 perizia inviata in PCT)

Con l'atto di cui sopra la società [REDACTED] è stata fusa per incorporazione nella società [REDACTED] e la società incorporante si è trasformata in società in accomandita semplice [REDACTED]

La Società Immobiliare [REDACTED] ha stipulato con la società [REDACTED] (allegato 12 perizia inviata in PCT visura camera di commercio [REDACTED]) contratto di locazione di immobili ad uso commerciale facenti parte del complesso immobiliare di cui sopra in forza del contratto di locazione sottoscritto in data 19/02/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 18/03/2016 n. 1960 vol./ serie 3. ( allegato 13 perizia inviata in PCT)

A sua volta la Società [REDACTED] ha stipulato con la Società [REDACTED] (allegato 14 perizia inviata in PCT visura camera commercio [REDACTED] ) accordo di cessione di contratto di locazione di immobili ad uso commerciale il 05/12/2016 registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 05/01/2017 n. 36 vol./ serie 3. ( allegato 15 perizia inviata in PCT)

L'accordo di cessione de cui sopra tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare è opponibile alla procedura.

Le unità immobiliari del [REDACTED] oggetto del contratto di locazione stipulato con la società [REDACTED] e poi ceduto ad [REDACTED] e del pignoramento immobiliare sono le seguenti fra maggiore consistenza: foglio 36 p.lla 110 al piano terra sub. 56, 93 (131), 94, 61; al piano primo sub. 49 (121), 103 (126), 102 (125), 99, 100 (124), 101 (132), 95 (123), 106 (127), 105, 104, 109 (128), 110 (129) ; al piano secondo sub. 39, 40 (136). ( allegato 64 elaborato planimetrico in atti alla data del 2011 per l'individuazione dei subalterni).

Nel contratto viene specificato al punto 3) “ *Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 10 aprile 2016. Il contratto avrà durata di sei anni a partire da tale data..* ” , scadenza 10 aprile 2022.

**I lotti locati in base al contratto di cui sopra sono:**

**LOTTO 1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 16 - 17 - 18**

**LOTTO 5**

Il locale commerciale è affittato con contratto di locazione ad uso commerciale dalla Società [REDACTED] alla Società [REDACTED] [REDACTED] registrato al n. 9670 volume 97 serie 3 il 22/11/2013.

*“ La locazione ha durata di anni sei con inizio dalla data del 21/11/2013 fino al 20/11/2019 e tacito rinnovo di ulteriori anni sei ...” .*

Il titolo di cui sopra anteriore al pignoramento è opponibile alla procedura. ( allegato 9 perizia inviata in PCT).

**LOTTO 15**

Il locale commerciale è affittato con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato dalla Società [REDACTED] [REDACTED] alla Società [REDACTED] [REDACTED] registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 30/12/2010 al n.10036 volume 101 serie 3.

*“ La locazione ha la durata di anni sei con inizio dal 01/01/2011 e termine al 31/12/2016 e si rinnoverà automaticamente per un eventuale uguale periodo ...”*

Il titolo di cui sopra anteriore al pignoramento è opponibile alla procedura. ( allegato 17 perizia inviata in PCT).

**Precisazioni richieste nelle osservazioni del 25/01/2020 inviate [REDACTED] [REDACTED] per la [REDACTED] [REDACTED]**

La società [REDACTED] che si occupa di cedere in locazione le unità immobiliari ha sublocato i lotti 4 - 13 - 14 - 17 ad altre società.

I contratti sub locazione sono allegati alla perizia depositata.

I contratti di sub locazione sono collegati al contratto di locazione principale ma non da esso assorbiti quindi rimangono entità negoziali autonome.

L'autonomia negoziale delle parti del contratto di locazione principale non si estende a disciplinare il regolamento negoziale del contratto di sub locazione derivato.

**Riepilogo formazione dei lotti**

**LOTTO 1** Locale commerciale, negozio posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano terreno con accesso dalla conte interna comune sub. 69 dotato di anti bagno e servizio igienico.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 56.

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**LOTTO 2** Locale commerciale di grande dimensione posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano terreno con accesso dalla conte interna comune sub. 69 dotato di ripostiglio, anti bagno e tre servizi igienici.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 131 ( ex sub.93).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**LOTTO 3** Locale commerciale, negozio posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano terreno con accesso dalla conte interna comune sub. 69 dotato di anti bagno e servizio igienico

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 94.

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**LOTTO 4** Locale commerciale, negozio posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano terreno con accesso dalla conte interna comune sub. 69 dotato di anti bagno e servizio igienico.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 61.

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

Si precisa che l'unità immobiliare è sublocata con contratto di locazione ad uso commerciale dalla [REDACTED] alla ditta [REDACTED] [REDACTED] sub conduttore registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 24/10/2019 al n.6762 serie 3T. ( allegato 65 )

**LOTTO 5** Locale commerciale di grande dimensione posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano terreno con accesso dalla conte interna comune sub.69 con disimpegno e due ripostigli, 2 anti bagno e quattro servizi igienici.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 130 (ex sub.62).

Il locale commerciale è affittato con contratto di locazione ad uso commerciale dalla Società [REDACTED] alla Società [REDACTED] [REDACTED] registrato al n. 9670 volume 97 serie 3 il 22/11/2013.

*“ La locazione ha durata di anni sei con inizio dalla data del 21/11/2013 fino al 20/11/2019 e tacito rinnovo di ulteriori anni sei ... ” .*

Il titolo di cui sopra anteriore al pignoramento è opponibile alla procedura. ( allegato 9 perizia inviata in PCT ).

**LOTTO 6** Locale commerciale, negozio posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dalla conte interna comune sub.69 dotato di anti bagno e due servizi igienici.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 104.

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**LOTTO 7** Locale commerciale, negozio posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dalla conte interna comune sub.69 dotato di anti bagno e due servizi igienici.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 105.

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**LOTTO 8** Locale commerciale di grande dimensione posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dalla conte interna comune sub. 69 dotato di anti bagno e servizio igienico.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 127 ( ex sub. 106).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**LOTTO 9** Locale commerciale, negozio posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dalla corte interna comune sub. 69 costituito da un locale commerciale con ufficio, anti bagno e tre servizi igienici,

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 123 ( ex sub. 95).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi

██████████ conduttore subentrato alla ██████████ registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**LOTTO 10** Locale commerciale, negozio posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dalla corte interna comune sub. 69 costituito da un locale commerciale con anti bagno e servizio igienico.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 124 ( ex sub. 100).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra ██████████

██████████ locatore e ██████████ conduttore poi

██████████ il conduttore subentrato alla ██████████ registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**LOTTO 11** Locale commerciale, negozio posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dalla corte interna comune sub. 69 costituito da un locale commerciale..

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 132 ( ex sub. 101).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra ██████████

██████████ locatore e ██████████ conduttore poi

██████████ conduttore subentrato alla ██████████ registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**LOTTO 12** Locale commerciale, negozio posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dalla corte interna comune sub. 69 costituito da un negozio con anti bagno e due servizi igienici.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.la 110 sub. 99.

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra ██████████

██████████ locatore e ██████████ conduttore poi

██████████ conduttore subentrato alla ██████████ registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**LOTTO 13** Locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dai beni comuni non censibili sub. 69 e sub. 52 sub. 134 composto da un locale commerciale, ingresso, ufficio, magazzino antibagno e servizio igienico.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.lla 110 sub. 128 ( ex sub. 109). Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

Si precisa che l'unità immobiliare è sublocata con contratto di locazione ad uso commerciale dalla Società "[REDACTED]" alla Società [REDACTED] registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 6/12/2018 al n.7107 serie 3T. ( allegato 16 perizia inviata in PCT ).

**LOTTO 14** Locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dai beni comuni non censibili sub. 69 e sub. 52 sub.29 e sub. 134 composto da un unico vano.

L'unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.lla 110 sub. 129 ( ex sub. 110). Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

Si precisa che l'unità immobiliare è sublocata con contratto di locazione ad uso commerciale dalla Società [REDACTED] alla Società [REDACTED] registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 6/12/2018 al n.7107 serie 3T. ( allegato 16 perizia inviata in PCT ).

**LOTTO 15** Un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dai beni comuni non censibili sub. 69, sub. 52, sub.54 e sub. 134 composto da un ampio locale diviso da pareti attrezzate con antibagno e servizio igienico..

L' unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.lla 110 sub. 122 (ex sub.53).

L'immobile è affittato con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato dalla Società [REDACTED] alla Società [REDACTED]

registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 30/12/2010 al n.10036 volume 101 serie 3.

*“ La locazione ha la durata di anni sei con inizio dal 01/01/2011 e termine al 31/12/2016 e si rinnoverà automaticamente per un eventuale uguale periodo ...”*

Sull'immobile grava formalità n. 7696 reg. part. del 11/07/2001 scrittura privata autenticata [REDACTED] del 05/07/2011 rep. 60269 con la quale l'

[REDACTED] cede alla

[REDACTED] con sede in Roma tutti i crediti presenti e/o futuri derivanti dal contratto di locazione stipulato il 30/11/2010, registrato all'Agenzia delle Entrate di Arezzo il 30/12/2010 relativo al cespite distinti al foglio 36 p.lla 110 sub. 53 ( oggi sub. 122) oggetto della procedura.

Il titolo di cui sopra anteriore al pignoramento è opponibile alla procedura. ( allegato 17 perizia inviata in PCT ).

**LOTTO 16** Un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dai beni comuni non censibili sub. 69, sub.48 e sub. 133 composto da un ampio locale con antibagno e servizio igienico.

L' unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.lla 110 sub. 121 ( ex sub. 49).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED]

[REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi

[REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**LOTTO 17** Un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dai beni comuni non censibili sub. 69, sub.48 e sub. 133 composto da un ampio locale con antibagno e servizio igienico.

L' unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.lla 110 sub. 126 (ex sub.103).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] il conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

Si precisa che l'unità immobiliare è sublocata con contratto di locazione ad uso commerciale dalla Società [REDACTED] alla Società [REDACTED] registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 01/12/2017 al n. 7073 serie 3T. ( allegato 18 perizia inviata in PCT ).

**LOTTO 18** Un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, piano primo con accesso dai beni comuni non censibili sub. 69, sub. 48, sub. 23 e sub. 133 composto da un ampio locale commerciale.

L' unità immobiliare è individuata al foglio 36 p.lla 110 sub. 125 ( ex sub. 102). Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**Accerti la congruità o viltà del canone pattuito**

**LOTTO 5**

Contratto di locazione ad uso commerciale tra la Società [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] registrato al n. 9670 volume 97 serie 3 il 22/11/2013.

*“ La locazione ha durata di anni sei con inizio dalla data del 21/11/2013 fino al 20/11/2019 e tacito rinnovo di ulteriori anni sei ...” .*

Il canone di locazione annuo è rappresentato dal 6% del fatturato annuo con un importo minimo garantito di € 42.000,00 pari ad € 3.500,00 mensili.

La superficie commerciale del lotto 5 è pari a mq. 590,00.

Il valore della locazione di €/ mq. x mese risulta pari ad € 5,93/mq. x mese < ad € 6,00/mq. x mese quale valore di locazione minimo secondo le banche dati

delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) presso l'Agenzia delle Entrate riferite al Comune di Foiano della Chiana, Zona: commerciale - produttiva delle Farniole; codice di zona: E2; tipologia: negozi; destinazione: commerciale.

Il canone pattuito risulta congruo.

### **LOTTO 15**

Contratto di locazione ad uso commerciale stipulato tra la Società “  
[REDACTED]  
[REDACTED] registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 30/12/2010 al n.10036 volume 101 serie 3.

*“ La locazione ha la durata di anni sei con inizio dal 01/01/2011 e termine al 31/12/2016 e si rinnoverà automaticamente per un eventuale uguale periodo ...”*

Il prezzo della locazione è stabilito in € 12.600,00 pari ad € 1.050,00 mensili.

Il canone pattuito risulta congruo.

### **LOTTO 1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 16 - 17 - 18**

Contratto di locazione di immobili ad uso commerciale stipulato tra la [REDACTED]  
[REDACTED] e la società [REDACTED] registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 18/03/2016 n. 1960 vol./ serie 3.

La conduttrice accetta l'immobile della superficie di circa mq. 5.780.

Il canone da aprile 2019 fino alla scadenza dei primi sei anni del contratto è stabilito in € 108.000,00 annui da pagare in rate mensili di € 9.000,00.

Considerato che come specificato anche nel contratto al punto 4) : *“ Il locatore, viste le difficoltà riscontrate per locare l'immobile, che è vuoto da oltre sei anni, concede l'immobile gratuitamente per il primo anno ed a canoni agevolati per i primi sei anni ...”* e che ad oggi i locali di cui sopra sono per la maggior parte vuoti si ritiene il canone congruo.

Si precisa che le unità immobiliari pignorate comprese nel contratto di cui sopra fra maggiore consistenza hanno una superficie commerciale di mq. 2.558, circa il 50%.

**Valore di stima dell'immobile tenendo conto delle osservazioni depositate**

Il debitore contesta la valutazione della perizia e deposita due relazioni.

La prima è una perizia della Banca del 01/03/2010 quando l'immobile era in corso di ultimazione redatta sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

( allegato 66 elaborato planimetrico al 2010 per l'individuazione dei subalterni)

Nelle considerazioni di mercato a pagina 2 viene specificato che l'immobile è ubicato in una zona artigianale -- commerciale che mantiene il mercato per la sua vicinanza con l'Outlet e per la previsione di realizzazione di nuove importanti iniziative come Acquapark ( mai realizzato) che ne avrebbero aumentato il valore.

Viene stimato un valore di *Stima a fine lavori* di € 6.060.000,00, poi arrotondato ad € 7.000.000,00 , ottenuto dando un valore unitario a mq. dei locali a piano terreno (mq. 1.400,00) di € 1.900,00/mq. e dei locali al piano primo (mq. 2.000,00) di € 1.700,00/mq..

Si ritiene che i valori applicati a mq. siano eccessivi confrontati con il valore di mercato riportato dalle banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) anno 2010 presso l'Agenzia delle Entrate riferite al Comune di Foiano della Chiana, Zona: commerciale - produttiva delle Farniole; codice di zona: E2; tipologia: negozi; destinazione: commerciale che stimavano per i negozi un valore massino di € 1.450,00/mq.

La seconda relazione è una perizia giurata del 20/11/2014.

La perizia comprende le unità immobiliari oggetto di pignoramento e due terrazzi al piano primo destinati a posti auto e due locali di deposito al piano secondo destinati a magazzini che al momento della perizia depositata in PCT non sono più unità immobiliari autonome ma sono diventati beni comuni non censibili. (allegato 64 elaborato planimetrico al 2011 per l'individuazione dei subalterni).

Sia i due terrazzi a piano primo, sub. 24 12 30, che nella perizia giurata sono categoria C/6 classe 4 mq. 2.250 rendita € 9.993,50 e nella valutazione del 2014 incidono € 312.200,00 che i due magazzini al piano secondo, sub. 39 e sub. 40, che sono categoria C/2 classe 5 mq. 390 rendita € 2.235,75 e nella valutazione del 2014 incidono in quota parte € 312.000,00 sono diventati con variazione catastale del 23/02/2018 protocollo AR 0016599 i due C/6 a piano primo due lastrici solari (sub. 133 e sub. 134) e i due magazzini al piano secondo fusi in un unico bene comune non censibile (sub.136) pertanto compresi per i proporzionali diritti di proprietà

dei singoli lotti sulle parti comuni del complesso immobiliare nella valutazione della perizia depositata in PCT.

Inoltre i negozi vengono valutati nella perizia del 2014 € 1.700,00/mq. prendendo il valore massimo delle banche dati delle quotazioni immobiliari al 2014.

Ulteriore elemento importante per la comparazione della perizia giurata del 2014 con la stima della perizia inviata in PCT è che la perizia giurata non tiene conto dello stato di occupazione delle unità immobiliari.

Nella stima di cui alla perizia depositata in PCT è stato tenuto conto del valore medio di mercato risultante dalle banche dati delle quotazioni immobiliari OMI per l'anno 2019 pari ad € 1.400,00 per i locali commerciali e stimato € 1.200,00/mq. il valore dei locali commerciali di grandi superfici oltre ad indagine diretta dei valori di mercato attuali presso le principali agenzie immobiliari anche online.

Inoltre la stima depositata in PCT applica una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 20% come richiesto nel decreto di nomina del tribunale.

**Precisazioni richieste nelle osservazioni del 25/01/2020 inviate** [REDACTED]

**per la** [REDACTED]  
[REDACTED]

Nelle osservazioni sulla valutazione dell'immobile viene specificato che “ *Un centro commerciale occupato ha più valore rispetto ad un centro commerciale vuoto . Un centro commerciale viene costruito per cedere in locazione i vari spazi: un centro commerciale non vale niente. Più locazioni vi sono maggiore sarà il valore di mercato*”

Quindi un fondo commerciale occupato ha più valore di un fondo commerciale libero, secondo le osservazioni di cui sopra, perché produce una rendita e per questo è più appetibile per chi compra.

In relazione a quanto sopra si ritiene che:

**Se un immobile, anche commerciale, è occupato chi compra non ha la possibilità di utilizzare liberamente l'immobile.**

**Gli immobili locati scontano una riduzione del valore di mercato causa la non disponibilità del possesso del bene ( riduzione dal 20 al 30%).**

Nelle vendite di cui all'Esecuzione Immobiliare se il contratto di locazione presenta una data certa anteriore alla data del pignoramento immobiliare **l'aggiudicatario dell'immobile** sarà costretto a rispettarlo e quindi **dovrà aspettare la scadenza del contratto per entrare in possesso dell'immobile, 10 aprile 2022 per la maggior parte dei lotti condotti dalla** [REDACTED]

**Lo stato di occupazione dei lotti da parte del debitore esecutato determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna ed utilizzazione del bene nel caso di aggiudicazione.**

Valutare la *“Vendita di un solo lotto”*.

Nelle osservazioni sulla valutazione dell'immobile viene specificato che *“ La vendita del centro commerciale ad una pluralità di proprietari ( dividendo in svariati lotti come indicato dal ctu) comporterebbe un'inevitabile impossibilità di gestire gli impianti comuni.”*

Nella formazione dei lotti è stata rispettata la tipologia costruttiva del bene.

Ogni lotto è costituito da una unità immobiliare definita sia catastalmente che urbanisticamente.

Le unità immobiliari hanno tutte ingressi indipendenti dalla corte interna comune.

Le parti comuni del [REDACTED] individuate dal resede, l'atrio centrale, le scale, gli ascensori, i w.c, i locali tecnici, gli ingressi, le rampe, i portici, l'atrio, i lastrici solari, i locale contatori, le vasche antincendio, le vasche di espansione, sono definite come beni comuni non censibili ed individuate catastalmente sia dall'elaborato planimetrico che dall'elenco subalterni assegnanti. I beni comuni non censibili che sono beni connessi materialmente e/o funzionalmente al bene principale a cui si riferiscono sono chiaramente individuati ed individuabili

L'impianto di riscaldamento e di condizionamento risulta essere condominiale ed un locale tecnico è rappresentato dal subalterno 57, accatastato come bene comune non censibile ai sub. 25,53,56,61,62,93,94,99,100,101,109,110- Locale Tecnico.

I consumi relativi agli impianti saranno contabilizzati per ogni singolo utente e comunicati ai proprietari e/o conduttori dal responsabile del condominio in base ai consumi effettivi.

**Nel caso di una pluralità di proprietari dovrà essere rispettato il regolamento di condominio relativo alle parti e beni comuni di carattere generale, compresi gli impianti ed apparati tecnologici ed il regolamento interno allo stabile riguardante le parti e i beni in uso comune al corpo centrale della struttura.**

**Valore di stima dei lotti**

Nei valori come di seguito determinati sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà dei singoli lotti sulle parti comuni del complesso immobiliare così individuati:

foglio 36 p.lla 110 piano terra: sub. 38 resede; sub. 69 atrio centrale, scale, ascensori, w.c.; sub. 60 locale tecnico; sub. 63 scale; sub. 58 ingresso; sub. 57 locale tecnico; sub. 75 ingresso; sub. 76 locale tecnico; sub. 74 locale tecnico, sub. 77 scale; sub. 88; sub. 98 scala; sub. 17 rampa; sub. 18 rampa; piano primo: sub. 54 portico; sub. 29 portico; sub. 52 atrio; sub. 134 lastrico solare; sub.. 50 portico; sub. 23 portico; sub. 48 atrio; sub. 133 lastrico solare; sub. 108 ingresso; sub. 111 locale contatori; sub. 112 locale contatori; sub. 113, sub. 114, sub. 115, vasca antincendio; sub. 116, sub. 117, sub. 118 vasca di espansione; sub. 119 locale contatori ; piano secondo: sub. 135, sub. 136, sub. 137, sub. 138.

**LOTTO N.1**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 14, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED]  
oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano terreno con accesso dalla conte interna comune composto da un vano destinato a negozio con anti bagno e servizio igienico.

(allegato 37 perizia inviata in PCT lotto 1 foto).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED]  
[REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED]  
conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Comune di Foiano della Chiana

Catasto Fabbricati

Foglio 36 p.la 110 sub. 56 categoria C/1 classe 7 consistenza mq.75 superficie catastale mq.83 rendita € 2.169,12, via Duca SNC piano T scala U in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 20 perizia inviata in PCT planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 1 mq. 83,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad € 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 83,00 x € 1.400,00 = € 116.200,00

Riduzione del 20% di € 116.200,00 = € 23.240,00

Valore lotto = € 116.200,00 - € 23.240,00 = € 92.960,00

**VALORE LOTTO 1 € 93.000,00**

**LOTTO N.2**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 10 e 12, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED] oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale commerciale di grande dimensione al piano terreno con accesso dalla conte interna comune composto da un locale commerciale oltre ripostiglio, anti bagno e tre servizi igienici. (allegato 38 perizia inviata in PCT lotto 2 foto).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED]

[REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub. 131 categoria D/8 rendita € 3.020,00, via Duca SNC piano T in ditta a [REDACTED] con sede in Foiano della Chiana partita iva [REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 21 perizia inviata in PCT planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 2 mq. 360,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad € 1.200,00/mq. ( milleventicinqueuro/00).

Mq. 360,00 x € 1.200,00 = € 432.000,00

Riduzione del 20% di € 432.000,00 = € 86.400,00

Valore lotto = € 432.000,00 - € 86.400,00 = € 345.600,00

**VALORE LOTTO 2 € 345.600,00**

**LOTTO N.3**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 8, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED] oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano terreno con accesso dalla conte interna comune composto da un vano destinato a negozio oltre anti bagno e servizio igienico.

(allegato 39 perizia inviata in PCT lotto 3 foto).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub. 94 categoria C/1 classe 7 consistenza mq.151 superficie catastale mq.158 rendita € 4.367,16 via Duca SNC piano T scala U in ditta a [REDACTED] con sede in Foiano della Chiana partita iva [REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 22 perizia inviata in PCT planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 3 mq. 158,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad

€ 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 158,00 x € 1.400,00 = € 221.200,00

Riduzione del 20% di € 221.200,00 = € 44.240,00

Valore lotto = € 221.200,00 - € 44.240,00 = € 176.960,00

**VALORE LOTTO 3 € 177.000,00**

**LOTTO N.4**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]

[REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 6, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED] oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano terreno con accesso dalla conte interna comune composto da un vano destinato a negozio oltre anti bagno e servizio igienico.

(allegato 40 perizia inviata in PCT lotto 4 foto).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED]

[REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

Si precisa che l'unità immobiliare è sublocata con contratto di locazione ad uso commerciale dalla Società [REDACTED] alla ditta [REDACTED] [REDACTED] sub conduttore registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 24/10/2019 al n.6762 serie 3T. ( allegato 64)

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 particella 110 subalterno 61 categoria C/1 classe 7 consistenza mq.151 superficie catastale mq.158 rendita € 4.367,16 via Duca SNC piano T scala U in ditta a [REDACTED] con sede in Foiano della Chiana partita iva [REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 23 perizia inviata in PCT planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 4 mq. 158,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad  
€ 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 158,00 x € 1.400,00 = € 221.200,00

Riduzione del 20% di € 221.200,00 = € 44.240,00

Valore lotto = € 221.200,00 - € 44.240,00 = € 176.960,00

**VALORE LOTTO 4 € 177.000,00**

**LOTTO N.5**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in  
Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 4, facente parte di un immobile  
destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED]  
oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale commerciale al piano terreno con accesso dalle parti comuni  
affittato con contratto di locazione ad uso commerciale dalla Società “  
[REDACTED]  
[REDACTED] registrato al n.  
9670 volume 97 serie 3 il 22/11/2013.

Si compone di un locale commerciale oltre disimpegno, due ripostigli, due anti  
bagno e quattro servizi igienici. (allegato 41 perizia inviata in PCT lotto 5 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub.130 categoria D/8 rendita € 5.013,00, via Duca SNC piano T  
in ditta a [REDACTED] con sede in Foiano della Chiana  
partita iva [REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 24 perizia inviata in PCT  
planimetria catastale)

**2° Metodo: analitico per capitalizzazione dei redditi:**

Si procederà alla determinazione del valore capitalizzando ad un congruo saggio di  
rendimento il canone annuo percepito dalla locazione dell'unità immobiliare.

**Superficie commerciale del lotto 5 mq. 590,00**

Applicando al valore locativo il saggio del 4.0% in considerazione, sia della  
particolare tipologia costruttiva adottata, sia della specifica destinazione ed  
ubicazione, si ottiene:

Valore di mercato = Reddito netto / Saggio di capitalizzazione

Reddito annuo lordo € 42.000,00 ( € 5,93/mq. x mese) da contratto di locazione.

Spese efferenti calcolate in percentuale sul Rl.

Si considera il 33,63% di € 42.000,00 = € 14.124,60

Reddito netto = Rl - S = € 42.000,00 - € 14.124,60 = € 27.875,40

Vm = 27.875,40 / 0.040 = € 696.885,00

Riduzione del 20% di € 696.885,00 = € 139.377,00

Valore lotto = € 696.885,00 - € 139.377,00 = € 557.508,00

**VALORE LOTTO 5 € 557.500,00**

**LOTTO N.6**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in  
Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 36, facente parte di un immobile  
destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED]  
oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano primo con accesso dalla conte interna comune  
composto da un vano destinato a negozio oltre anti bagno e due servizi igienici.

(allegato 42 perizia inviata in PCT lotto 6 foto).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di  
immobile ad uso commerciale tra [REDACTED]  
[REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED]  
conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del  
pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub. 104 categoria C/1 classe 6 consistenza mq.46 superficie  
catastale mq.55 rendita € 1.142,71 via Duca SNC piano 1 scala U in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Foiano della Chiana partita iva  
[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 25 perizia inviata in PCT planimetria  
catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 6 mq. 55,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad

€ 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 55,00 x € 1.400,00 = € 77.000,00

Riduzione del 20% di € 77.000,00 = € 15.400,00

Valore lotto = € 77.000,00 - € 15.400,00 = € 61.600,00

**VALORE LOTTO 6 € 61.600,00**

**LOTTO N.7**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in  
Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 34, facente parte di un immobile  
destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED]  
oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano primo con accesso dalla conte interna comune  
composto da un vano destinato a negozio oltre anti bagno e due servizi igienici.

(allegato 43 perizia inviata in PCT lotto 7 foto).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di  
immobile ad uso commerciale tra [REDACTED]  
[REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED]  
conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del  
pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub. 105 categoria C/1 classe 6 consistenza mq.65 superficie  
catastale mq.72 rendita € 1.614,70 via Duca SNC piano 1 scala U in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Foiano della Chiana partita iva  
[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 26 perizia inviata in PCT planimetria  
catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 7 mq. 72,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad

€ 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 72,00 x € 1.400,00 = € 100.800,00

Riduzione del 20% di € 100.800,00= € 20.160,00

Valore lotto = € 100.800,00 - € 20.160,00 = € 80.640,00

**VALORE LOTTO 7 € 80.600,00**

**LOTTO N.8**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 32, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED] oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale di grande dimensione al piano primo con accesso dalla conte interna comune composto da un locale commerciale oltre anti bagno e servizio igienico. (allegato 44 perizia inviata in PCT lotto 8 foto).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED]  
[REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED]  
conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub. 127 categoria D/8 rendita € 4.644,00, via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED] con sede in Foiano della Chiana partita iva [REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 27 perizia inviata in PCT planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 8 mq. 550,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad € 1.200,00 ( millequattrocentoeuro/00).

$$\text{Mq. } 550,00 \times \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 660.000,00$$

$$\text{Riduzione del } 20\% \text{ di € } 660.000,00 = \text{€ } 132.000,00$$

$$\text{Valore lotto} = \text{€ } 660.000,00 - \text{€ } 132.000,00 = \text{€ } 528.000,00$$

**VALORE LOTTO 8 € 528.000,00**

**LOTTO N.9**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 28 e 30, facente parte di un immobile

destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED]  
oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano primo con accesso dalla conte interna comune  
composto da un locale commerciale con ufficio, anti bagno e tre servizi igienici.

(allegati 45, 46, 47, 48 perizia inviata in PCT ex lotto 9 foto).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di  
immobile ad uso commerciale tra [REDACTED]

[REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore [REDACTED]  
conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del  
pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub. 123 categoria D/8 rendita € 2.194,80, via Duca SNC piano 1  
in ditta a [REDACTED] con sede in Foiano della Chiana  
partita iva [REDACTED] proprietà 1/1; ( allegato 28 perizia inviata in PCT  
planimetrie catastali)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 9 mq. 246,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad  
€ 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 246,00 x € 1.400,00 = € 334.400,00

Riduzione del 20% di € 334.400,00= € 68.880,00

Valore lotto = € 334.400,00 - € 68.880,00 = € 265.520,00

**VALORE LOTTO 9 € 265.500,00**

**LOTTO N.10**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in  
Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 28 e 30, facente parte di un immobile  
destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED]  
oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano primo con accesso dalla conte interna comune  
composto da un locale commerciale con anti bagno e servizio igienico.

(allegati 45, 46, 47, 48 perizia inviata in PCT ex lotto 9 foto).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.la 110 sub. 124 categoria D/8 rendita € 2.196,00 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED] con sede in Foiano della Chiana partita iva [REDACTED] proprietà 1/1; ( allegato 28 perizia inviata in PCT planimetrie catastali)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 10 mq. 244,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad € 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 24400 x € 1.400,00 = € 341.600,00

Riduzione del 20% di € 341.600,00= € 68.320,00

Valore lotto = € 341.600,00 - € 68.320,00 = € 273.280,00

**VALORE LOTTO 10 € 273.000,00**

**LOTTO N.11**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 28 e 30, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED] oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano primo con accesso dalla conte interna comune composto da un locale commerciale. (allegati 45, 46, 47, 48 perizia inviata in PCT ex lotto 9 foto).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub.132 categoria C/1 classe 5 consistenza mq.37 superficie catastale mq.44 rendita € 789,20 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED] con sede in Foiano della Chiana partita [REDACTED] proprietà 1/1; ( allegato 28 perizia inviata in PCT planimetrie catastali)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 11 mq. 44,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad € 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 44,00 x € 1.400,00 = € 61.600,00

Riduzione del 20% di € 61.600,00= € 12.320,00

Valore lotto = € 61.600,00 - € 12.320,00 = € 49.280,00

**VALORE LOTTO 11 € 49.200,00**

**LOTTO N.12**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 20 e 22, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED] oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano primo con accesso dalla conte interna comune composto da un negozio con anti bagno e due servizi igienici. (allegati 45, 46, 47, 48 perizia inviata in PCT ex lotto 9 foto).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale tra [REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED] conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub. 99 categoria C/1 classe 7 consistenza mq.169 superficie catastale mq.184 rendita € 4.887,75 via Duca SNC piano 1 scala U in ditta a [REDACTED] con sede in Foiano della Chiana partita iva [REDACTED]

██████████ proprietà 1/1. ( allegato 28 perizia inviata in PCT planimetrie catastali)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 12 mq. 184,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad

€ 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 184,00 x € 1.400,00 = € 257.600,00

Riduzione del 20% di € 257.600,00= € 51.520,00

Valore lotto = € 257.600,00 - € 51.520,00 = € 206.080,00

**VALORE LOTTO 12 € 206.000,00**

**LOTTO N.13**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società ██████████  
██████████ su un locale commerciale posto in  
Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 42, facente parte di un immobile  
destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato ██████████  
oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano primo costituito da un locale commerciale diviso con  
pareti attrezzate in ingresso, magazzino, ufficio, con anti bagno e servizio igienico.  
(allegato 49 perizia inviata in PCT ex lotto 10 foto).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di  
immobile ad uso commerciale tra ██████████  
██████████ locatore e ██████████ conduttore poi ██████████  
conduttore subentrato alla ██████████ registrato in data antecedente alla data del  
pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

Si precisa che l'unità immobiliare è sublocata con contratto di locazione ad uso  
commerciale dalla Società ██████████ sub  
conduttore registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 6/12/2018 al n.7107  
serie 3T. ( allegato 16 perizia inviata in PCT).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub.128 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.58 superficie  
catastale mq.78 rendita € 781,81 via Duca SNC piano 1 in ditta a ██████████

██████████ con sede in Foiano della Chiana partita iva 00156320517  
proprietà 1/1. ( allegato 29 perizia inviata in PCT planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 13 mq. 78,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad

€ 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 78,00 x € 1.400,00 = € 109.200,00

Riduzione del 20% di € 109.200,00= € 21.840,00

Valore lotto = € 109.200,00 - € 21.840,00 = € 87.360,00

**VALORE LOTTO 13 € 87.360,00**

**LOTTO N.14**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società ██████████  
██████████ su un locale commerciale posto in  
Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, facente parte di un immobile destinato ad  
attività commerciale/artigianale/servizi denominato ██████████ oltre i  
proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano primo costituito da un locale commerciale.

(allegato 50 perizia inviata in PCT ex lotto 11 foto).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di  
immobile ad uso commerciale tra ██████████  
██████████ locatore e ██████████ conduttore poi ██████████  
conduttore subentrato alla ██████████ registrato in data antecedente alla data del  
pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

Si precisa che l'unità immobiliare è sublocata con contratto di locazione ad uso  
commerciale dalla Società ██████████ alla Società ██████████ sub  
conduttore registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 6/12/2018 al n.7107  
serie 3T. ( allegato 16 perizia inviata in PCT).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub.129 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.33 superficie  
catastale mq.37 rendita € 444,82 via Duca SNC piano 1 in ditta a ██████████  
██████████ con sede in Foiano della Chiana partita iva ██████████  
proprietà 1/1. ( allegato 30 perizia inviata in PCT planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 14 mq. 37,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad € 1.400,00/mq.

( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 37,00 x € 1.400,00 = € 51.800,00

Riduzione del 20% di € 51.800,00= € 10.360,00

Valore lotto = € 51.800,00 - € 10.360,00 = € 41.440,00

**VALORE LOTTO 14 € 41.400,00**

**LOTTO N.15**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in  
Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 44, facente parte di un immobile  
destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED]  
oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale commerciale al piano primo affittato con contratto di locazione  
ad uso commerciale stipulato dalla Società [REDACTED]  
[REDACTED] alla Società [REDACTED]  
[REDACTED] registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo  
il 30/12/2010 al n.10036 volume 101 serie 3 in data antecedente alla data del  
pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

Si compone di un locale commerciale con anti bagno e servizio igienico diviso con  
pareti attrezzate in attesa, spogliatoio, zona lavorazione, ripostiglio, magazzino e  
disimpegno. (allegato 51 perizia inviata in PCT ex lotto 12 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub.122 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.99 superficie  
catastale mq.112 rendita € 1.334,47 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Foiano della Chiana partita iva  
[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 31 perizia inviata in PCT planimetria  
catastale)

**2° Metodo: analitico per capitalizzazione dei redditi:**

Si procederà alla determinazione del valore capitalizzando ad un congruo saggio di  
rendimento il canone annuo percepito dalla locazione dell'unità immobiliare.

**Superficie commerciale del lotto 15 mq.112,00**

Valore di mercato = Reddito netto / Saggio di capitalizzazione

Reddito annuo lordo € 12.600,00 da contratto di locazione.

Si considera il 33,63% di € 12.600,00 = € 4.237,38

Reddito netto = Rl - S = € 12.600,00- € 4.237,38 = € 8.362,62

Vm = 8.362,62 / 0.040 = € 209.065,50

Riduzione del 20% di € 209.065,50 = € 41.813,10

Valore lotto = € 209.065,50 - € 41.813,10 = € 167.251,90

**VALORE LOTTO 15 € 167.250,00**

**LOTTO N.16**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in  
Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 53, facente parte di un immobile  
destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED]  
oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano primo con accesso dalle parti comuni composto da un  
locale commerciale oltre anti bagno e servizio igienico. (allegato 52 perizia inviata in  
PCT ex lotto 13 foto).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di  
immobile ad uso commerciale tra [REDACTED]  
[REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED]  
conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del  
pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.la 110 sub.121 categoria C/1 classe 1 consistenza mq.78 superficie  
catastale mq.96 rendita € 1.051,40 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Foiano della Chiana partita iva  
[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 32 planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 16 mq. 110,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad  
€ 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 110,00 x € 1.400,00 = € 154.000,00

Riduzione del 20% di € 154.000,00 = € 30.800,00

Valore lotto = € 154.000,00 - € 30.800,00 = € 123.200,00

**VALORE LOTTO 16 € 123.000,00**

**LOTTO N.17**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in  
Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 51, facente parte di un immobile  
destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED]  
oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di  
immobile ad uso commerciale tra [REDACTED]  
[REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED]  
conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del  
pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

Si precisa che l'unità immobiliare è sublocata con contratto di locazione ad uso  
commerciale dalla Società [REDACTED] alla Società [REDACTED] registrato  
presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 01/12/2017 al n. 7073 serie 3T.

( allegato 18 perizia inviata in PCT).

Si compone di un locale commerciale oltre anti bagno e servizio igienico.

(allegato 53 perizia inviata in PCT ex lotto 14 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 p.lla 110 sub. 126 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.93  
superficie catastale mq.105 rendita € 1.253,60 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Foiano della Chiana partita iva  
[REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 33 p perizia inviata in PCT planimetria  
catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 17 mq. 110,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad  
€ 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

Mq. 110,00 x € 1.400,00 = € 154.000,00

Riduzione del 20% di € 154.000,00= € 30.800,00

Valore lotto = € 154.000,00 - € 30.800,00 = € 123.200,00

**VALORE LOTTO 17 € 123.000,00**

**LOTTO N.18**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale posto in  
Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 49, facente parte di un immobile  
destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED]  
oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale al piano primo con accesso dalle parti comuni composto da un  
locale commerciale senza servizi igienici. (allegato 54 perizia inviata in PCT ex lotto  
15 foto).

Il locale commerciale è affittato con accordo di cessione di contratto di locazione di  
immobile ad uso commerciale tra [REDACTED]  
[REDACTED] locatore e [REDACTED] conduttore poi [REDACTED]  
conduttore subentrato alla [REDACTED] registrato in data antecedente alla data del  
pignoramento immobiliare pertanto opponibile alla procedura.

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub. 125 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.32 superficie  
catastale mq.37 rendita € 431,34 via Duca SNC piano 1 in ditta a [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Foiano della Chiana partita iva [REDACTED]  
proprietà 1/1 (allegato 34 perizia inviata in PCT planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 18 mq. 37,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad € 1.400,00/mq.  
(millequattrocentoeuro/00).

Mq. 37,00 x € 1.400,00 = € 51.800,00

Riduzione del 20% di € 51.800,00= € 10.360,00

Valore lotto = € 51.800,00 - € 10.360,00 = € 41.440,00

**VALORE LOTTO 18 € 41.400,00**

**Accerti le spese di gestione del condominio**

Il condominio è amministrato da [REDACTED]

Il giorno 08/01/2020 è stata sollecitata per posta elettronica certificata la richiesta delle spese di gestione del condominio relative alle unità pignorate ( allegato 67 e 68) effettuata anche con precedente mail del 15/10/2019 ( allegato 56 perizia inviata in PCT).

Ad oggi la [REDACTED] non ha risposto.

Foiano della Chiana, 25/02/2020

Arch. Valeria Capecchi

**ELENCO ALLEGATI**

**Allegato 63:** Risoluzione del contratto [REDACTED] e [REDACTED]

**Allegato 64:** Elaborato planimetrico in atti catastali al 2011.

**Allegato 65:** Contratto di locazione tra [REDACTED] e [REDACTED]

**Allegato 66:** Elaborato planimetrico in atti catastali al 2010.

**Allegato 67:** Richiesta pec spese condominiali [REDACTED]

**Allegato 68:** Ricevuta consegna pec richiesta allegato 67.

**Allegato 69:** Osservazioni ai chiarimenti inviati il 18/10/2019 [REDACTED]

[REDACTED]

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 143/2018**

**CHIARIMENTI DI CUI AL VERBALE DI UDIENZA DEL  
29/03/2022 DEL GIUDICE DOTT.SSA [REDACTED]**

**Premesso**

1. che in data 18/10/2019 è stata inviata per posta elettronica certificata la perizia di stima con allegati alle parti;
2. che il 30/10/2019 è stata inviata al Tribunale di Arezzo, Esecuzioni Immobiliari la perizia di stima con allegati tramite il processo civile telematico;
3. che in data 31/10/2019 e 4/11/2019 sono state depositate dal debitore osservazioni alla perizia depositata in atti;
4. che in data 19/11/2019 all'udienza sono stati richiesti dal Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] i seguenti chiarimenti: “ ... *il consulente arch. Capecchi chiarisca con relazione da trasmettere alle parti entro 60 giorni da oggi lo stato di occupazione di tutti i lotti verificando la sussistenza per ciascuno di contratti di locazione opponibili; accerti nel caso anche la congruità o viltà del canone pattuito; chiarisca altresì il valore di stima dell'immobile tenendo conto delle osservazioni depositate; accerti le spese di gestione del condominio; ...*”
5. che in data 17/01/2020 è stata trasmessa alle parti relazione sui quesiti del Giudice di cui al punto 4);
6. che in data 25/01/2020 sono state inviate osservazioni alla relazione [REDACTED] per la Soc. [REDACTED]  
[REDACTED] ( allegato 69 perizia inviata in PCT );

7. che in data 25/02/2020 tenendo conto delle osservazioni depositate sono stati inviati tramite il processo civile telematico i chiarimenti richiesti dal Giudice D.ssa [REDACTED] nell'udienza del 19/11/2019;
8. che in data 23/11/2021 all'udienza il Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] disponeva: “ *dispone che l'esperto estimatore scorpori dal canone di locazione la quota imputabile a godimento delle sole porzioni pignorate in quanto il corrispettivo pagato da [REDACTED] riguarda anche altre proprietà non pignorate, il tutto con relazione da depositarsi entro il termine di 40 giorni;*”.
9. Che in data 29/12/2021 sono stati inviati tramite il processo civile telematico i chiarimenti richiesti dal Giudice D.ssa [REDACTED] nell'udienza del 23/11/2021;
10. che in data 29/03/2022 all'udienza il Giudice dell'Esecuzione D.ssa [REDACTED] disponeva: “ . . . *l'esperto estimatore chiarisca (i) a quali BCNC non pignorati si renda necessaria l'estensione del pignoramento per evitare interclusione, (ii) l'importo degli oneri condominiali ex art. 63 disp att cpa per l'anno in corso e per quello precedente;*”

\*\*\*\*\*

In data 08/04/2022 è stata inviata nuovamente la richiesta tramite pec ad [REDACTED] relativa all'importo degli oneri condominiali ex art. 63 disp att cpc per l'anno in corso e per quello precedente delle unità immobiliari oggetto di pignoramento del [REDACTED] a Foiano della Chiana, via Farniole n.36.

La [REDACTED] ha risposto il 19/04/2022 tramite pec con invio della documentazione bilancio dettaglio spese anno 2021 ( allegato 1 e allegato 2).

\*\*\*\*\*

In relazione al chiarimento sui BCNC non pignorati per i quali si renda necessario l'estensione del pignoramento per evitare interclusione si precisa quanto segue.

I BCNC del complesso immobiliare inseriti nel pignoramento del 18/05/2018, evidenziati in verde nell'ultimo elaborato planimetrico in atti catastali allegato 3 sono:

foglio 36 p.lla 110 sub.57 piano T bene comune non censibile ai subalterni 25 - 53 -56-61-62 -93-94-140 -139 -101-109-110 - locale tecnico;

foglio 36 p.lla 110 sub.136 piano 2 , ex sub. 39 e sub. 40, bene comune non censibile magazzini ai subalterni 130-56-61-131-94-139-132-125-126-104-105-127-128-129-121-122-123-140.

\*\*\*\*\*

Gli altri BCNC del complesso immobiliare evidenziati in glicine nell'ultimo elaborato planimetrico in atti catastali allegato 3 sono:

foglio 36 p.lla 110 piano terra sub.38 resede bene comune non censibile a tutti i subalterni, rappresenta il resede circostante il [REDACTED].

foglio 36 p.lla 110 sub.69 piano T-1-2 atrio centrale, scale, ascensori, w.c. rappresenta il bene comune non censibile costituito dalla corte interna dove sono presenti gli ingressi ai subalterni pignorati con accesso principale dalla corte interna al piano terreno, piano primo e piano secondo;

foglio 36 p.lla sub.60 locale tecnico piano T bene comune non censibile ai subalterni pignorati al piano terreno (sub. 56-131-94-61-130);

foglio 36 p.lla 110 sub.63 piano T-1 scale bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub. 104-105-127-123-124-99-132-128-129);

foglio 36 p.lla 110 sub.58 piano T ingresso bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub.56-61-130-131-94-124-99-135-104-105-127-128-129);

foglio 36 p.lla 110 sub.75 piano T ingresso bene comune non censibile ai subalterni pignorati ( sub.125-126-121);

foglio 36 p.lla 110 sub.74 piano T locale tecnico bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub.125-126-121);

foglio 36 p.lla 110 sub.77 piano T-1 scale bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub.125-126-121);

foglio 36 p.lla 110 sub.88 piano 1 ingresso bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub.125)

foglio 36 p.lla 110 sub.98 piano T-1 scala bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub. sub.104-105-127-123-124-99-132-128-129-122)

foglio 36 p.lla 110 sub.17 piano T-1 rampa di accesso al lastrico solare sub. 134

foglio 36 p.lla 110 sub.18 piano T-1 rama di accesso al lastrico solare sub. 133

foglio 36 p.lla 110 sub.54 piano primo portico bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub.122-128-129)

foglio 36 p.lla 110 sub.29 piano 1 portico bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub.122-129-127)

foglio 36 p.lla 110 sub.52 piano primo atrio bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub.122-128)

foglio 36 p.lla 110 sub.50 piano 1 portico bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub.121-126-125)

foglio 36 p.lla 110 sub.23 portico piano 1 portico bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub.121-125)

foglio 36 p.lla 110 sub.48 piano 1 atrio bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub.121-126)

foglio 36 p.lla 110 sub.108 ingresso piano 1 bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub.121-126)

foglio 36 p.lla 110 sub.111 locale contatori piano 1 bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub.121)

foglio 36 p.lla 110 sub.112 locale contatori piano 1 bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub.125)

foglio 36 p.lla 110 sub. 119 locale contatori piano 1 bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub.122- 123-124-99-132)

foglio 36 p.lla 110 sub.120 locale contatori piano 1 bene comune non censibile ai subalterni pignorati (sub.104-105-127-128-129)

foglio 36 p.lla 110 sub.113 sub. 114, sub. 115, vasca antincendio, sub. 116, sub. 117, sub. 118 vasca di espansione piano interrato beni comuni non censibili a tutti i subalterni (allegato 4 ultimo elenco subalterni assegnanti in atti catastali).

Si rileva che due rampe esterne sul retro del fabbricato conducono a due lastrici solari sub. 134 della p.la 110 che rappresenta al piano 1 un lastrico solare di mq. 1125 dove si aprono le uscite di sicurezza dei subalterni pignorati sub. 122-128- 129 e sub.113 della p.la 110 graffiata alla p.la 111 sub. 18 piano 1 lastrico solare di mq. 1125 dove si aprono le uscite di sicurezza dei subalterni pignorati sub.121-126-125.

I due lastrici solari sono intestati a [REDACTED]

Si ritiene che dall'elenco di cui sopra debbano essere almeno inseriti nel pignoramento i seguenti BCNC evidenziati in magenta nell'ultimo elaborato planimetrico in atti catastali allegato 3 ovvero:

foglio 36 p.la 110 piano terra: sub. 38 resede circostante il Parco Valdichiana;  
foglio 36 p.la 110 sub. 69 piano T-1-2 atrio centrale, scale, ascensori, w.c. dove sono presenti gli ingressi ai subalterni pignorati con accesso principale dalla corte interna. Piano terreno: sub.56-131-94-61-130, piano 1 sub. 104,105,127,123,139 ex 124-132- 140 ex 99, piano 2 sub.136.

foglio 36 p.la 110 sub. 58 piano T ingresso al subalterno 57 locale tecnico inserito nel pignoramento;

foglio 36 p.la 110 sub.75 piano T ingresso al subalterno 74 locale tecnico;

foglio 36 p.la 110 sub.74 piano T locale tecnico dei sub. sub.125-126-121;

foglio 36 p.la 110 sub. 120 piano 1 locale contatori , sub. 108 ingresso, sub. 29 piano 1 portico per ingresso al sub. 129;

foglio 36 p.la 110 sub. 52 piano 1 atrio per ingressi ai sub. 122 e sub. 129;

ARCHITETTO VALERIA CAPECCHI

Corso Vittorio Emanuele n.25, Foiano della Chiana, 52045 Arezzo

Cod. fisc. CVLR63T51D649R PART IVA 01319420517 Tel.0575648901Cell.3485188680

foglio 36 p.lla 110 sub. 112 locale contatori, sub.88 ingresso, sub.23 piano 1 portico per ingresso al sub. 125;

foglio 36 p.lla 110 sub. 48 piano 1 atrio per ingressi ai sub. 121 e sub. 126;

foglio 36 p.lla 110 sub.63 piano T-1 scale, sub. 98 piano T-1 scala, sub. 54 piano 1 portico per ingresso al sub. 122;

foglio 36 p.lla 110 sub.77 piano T-1 scale, sub. 50 piano 1 portico per ingresso al sub. 121.

Foiano della Chiana, 26/05/2022

Arch. Valeria Capecchi

(firmato digitalmente)

.

**TRIBUNALE DI AREZZO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 143/2018**

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████  
██████████  
**CHIARIMENTI DI CUI ALL'ORDINANZA EMESSA DAL  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ██████████ IL  
23/11/2022 ED AL VERBALE DI UDIENZA DEL 04/04/2023**

**Premesso**

Con provvedimento depositato in atti in data 23 novembre 2022, il Giudice ██████████ disponeva che: “ ... *l'esperto stimatore chiarisca il motivo per cui sono stati utilizzati due differenti metodi di calcolo per la determinazione del valore di stima dei lotti e ridetermini se del caso il valore dei lotti*”, indicando il Lotto 5 ed il Lotto 15 il cui valore di stima era stato determinato mediante il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi.

Dalle relazioni depositate in pct dall'Istituto Vendite Giudiziarie sullo stato di occupazione dei lotti nonché dal Verbale di udienza del 04/04/2023 emergeva che il titolo dell'occupante del Lotto 15 era scaduto il 31/12/2022, che i Lotti 3,4,6,17 risultavano occupati da società terze, in forza di contratti di locazione stipulati con la ██████████ che si erano risolti con comunicazione pec del 15/12/2022.

Che per i lotti 3,4,6,15,17 l'Istituto Vendite Giudiziarie chiedeva, poiché gli occupanti volevano continuare a detenere il possesso dell'immobile, di corrispondere un'indennità di occupazione.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto chiarisce innanzi tutto che il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi era risultato al momento della stima il criterio più idoneo per pervenire ad un valore di mercato dei lotti 5 e 15.

Infatti i due lotti **5-15** erano occupati con due contratti di locazione opponibili alla procedura di cui il Lotto 5 occupato in forza di un contratto di locazione ad uso commerciale stipulato tra la [REDACTED] alla Società "[REDACTED] registrato al n. 9670 volume 97 serie 3 il 22/11/2013 ed il lotto 15 occupato in forza di un contratto di locazione ad uso commerciale stipulato dalla Società [REDACTED] con la Società [REDACTED] registrato presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 30/12/2010 al n.10036 volume 101 serie 3.

Il canone pattuito risultava congruo.

Erano gli unici due lotti esclusi dal contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura stipulato tra la Società Immobiliare [REDACTED] con la società [REDACTED] e successivamente ceduto in favore della Società [REDACTED] con atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 05/01/2017 n. 36 vol./ serie 3 che comprendeva tutti gli altri lotti **1 - 2 - 3 - 4 - 6- 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 16 - 17 - 18** oltre ad altre unità immobiliari del Parco Valdichiana escluse dalla presente procedura.

Alla luce delle relazioni depositate in pct dall'Istituto Vendite Giudiziarie sullo stato di occupazione dei lotti dove emerge che il titolo dell'occupante del Lotto 15 è scaduto il 31/12/2022 (secondo sessennio) ed il titolo dell'occupante del Lotto 5 scadrà il 21/11/2025 (secondo sessennio) si procede come richiesto dal Giudice a rideterminare il valore dei due lotti secondo il metodo comparativo.

Pertanto considerato che il valore a mq. di superficie commerciale pari ad € 1.400,00 (millequattrocentoeuro/00) ,che si riferisce ad una buona posizione commerciale, risulta aggiornato nella banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) presso l'Agenzia delle Entrate riferite all'anno 2022

semestre 2 Comune di Foiano della Chiana, Zona: commerciale - produttiva delle Farniole; codice di zona: E2; tipologia: negozi; destinazione commerciale, viene applicato nella rideterminazione del valore di stima dei Lotti 5 e 15.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO N.5**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED] su un locale commerciale posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 4, facente parte di un immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato [REDACTED] oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Trattasi di un locale commerciale al piano terreno con accesso dalle parti comuni affittato con contratto di locazione ad uso commerciale dalla Società [REDACTED] alla Società [REDACTED] registrato al n. 9670 volume 97 serie 3 il 22/11/2013 che scadrà il 21/11/2025 (secondo sessennio).

Si compone di un locale commerciale oltre disimpegno, due ripostigli, due anti bagno e quattro servizi igienici. (allegato 41 perizia inviata in PCT lotto 5 foto).

### **L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.la 110 sub.130 categoria D/8 rendita € 5.013,00, via Duca SNC piano T in ditta a [REDACTED] con sede in Foiano della Chiana partita iva [REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 24 perizia inviata in PCT planimetria catastale)

### **1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

### **Superficie commerciale del lotto 5 mq. 590,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad

€ 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

**Mq. 590,00 x € 1.400,00 = € 826.000,00**

Riduzione del 20% di € 826.000,00 = € 165.200,00

Valore lotto = € 826.000,00 - € 165.200,00 = € 660.800,00

**VALORE LOTTO 5 € 660.800,00**

**LOTTO N.15**

Piena proprietà della quota di 1/1 della società [REDACTED]  
[REDACTED] su un locale commerciale  
posto in Foiano della Chiana, via Farniole n. 36, interno 44, facente parte di un  
immobile destinato ad attività commerciale/artigianale/servizi denominato  
[REDACTED] oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti  
comuni.

Si compone di un locale commerciale con anti bagno e servizio igienico diviso  
con pareti attrezzate in attesa, spogliatoio, zona lavorazione, ripostiglio,  
magazzino e disimpegno. (allegato 51 perizia inviata in PCT ex lotto 12 foto).

**L'immobile è così rappresentato al Catasto Fabbricati:**

Foglio 36 p.lla 110 sub.122 categoria C/1 classe 2 consistenza mq.99  
superficie catastale mq.112 rendita € 1.334,47 via Duca SNC piano 1 in ditta a  
[REDACTED] con sede in Foiano della Chiana  
partita iva [REDACTED] proprietà 1/1. ( allegato 31 perizia inviata in PCT  
planimetria catastale)

**1° Metodo: sintetico comparativo**

Valore di mercato= valore euro/mq. per la superficie commerciale.

**Superficie commerciale del lotto 15 mq.112,00**

Viene applicato un valore a mq. di superficie commerciale pari ad  
€ 1.400,00 ( millequattrocentoeuro/00).

**Mq. 112,00 x € 1.400,00 = € 156.800,00**

Riduzione del 20% di € 156.800,00 = € 31.360,00

Valore lotto = € 156.800,00 - € 31.360,00 = € 125.440,00

**VALORE LOTTO 15 € 125.440,00**

\*\*\*\*\*

I Lotti 3,4,6,17 risultano occupati da società terze, in forza di contratti di locazione stipulati con la [REDACTED] che si sono risolti con comunicazione pec del 15/12/2022 (Allegato2 documentazione fotografica lotti 3 - 4 - 6).

Lotto 3 (sub.94) sublocato alla società terza [REDACTED]

Lotto 4 (sub.61) sublocato alla società terza [REDACTED] (Allegato 65 Contratto di locazione tra [REDACTED] e [REDACTED]);

Lotto 6 (sub.104) sublocato alla società terza [REDACTED]

Lotto 17 (sub.126) sublocato alla società terza [REDACTED] (Allegato 18 Contratto di locazione tra [REDACTED] e [REDACTED]).

Per il lotto 3 ed il lotto 6 è stata presentata istanza all'Agenzia delle Entrate con pec del 20/04/2023 nella quale veniva richiesta copia dei contratti di locazione (Allegato 1 istanza Agenzia delle Entrate 2023).

**Calcolo di indennità di occupazione pari al giusto prezzo della locazione ed in misura pari alla metà di quest'ultimo.**

**Lotto 15**

Canone di locazione mensile = € 1.050,00

Riduzione del 50% = 50% di € 1.050,00 = € 525,00

Indennità di occupazione = € 525,00 mensili

**Lotti 3 - 4 - 6 - 17**

Viene calcolato il giusto prezzo della locazione riferendosi alle banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) presso l'Agenzia delle Entrate riferite all'anno 2022, semestre 2, Comune di Foiano della Chiana, Zona commerciale - produttiva delle Farniole, codice di zona E2, tipologia negozi, destinazione commerciale e calcolato in proporzione al valore €/mq. come sopra applicato, con riferimento ad una buona posizione commerciale che risulta essere determinato in € 6,65/mq.

**Lotto 3**

Giusto prezzo della locazione mensile = Mq. 158,00 X € 6,65 = € 1.050,70

Riduzione del 50% = 50% di € 1.050,70 = 525,35

Indennità di occupazione = € 525,00 mensili

(occupato dalla società terza [REDACTED])

**Lotto 4**

Giusto prezzo della locazione mensile = Mq. 158,00 X € 6,65 = € 1.050,70

Riduzione del 50% = 50% di € 1.050,70 = 525,35

Indennità di occupazione = € 525,00 mensili

(occupato dalla società terza [REDACTED])

**Lotto 6**

Giusto prezzo della locazione mensile = Mq. 55,00 X € 6,65 = € 365,75

Riduzione del 50% = 50% di € 365,75 = € 182,87

Indennità di occupazione = € 183,00 mensili

(sublocato alla società terza [REDACTED])

**Lotto 17**

Giusto prezzo della locazione mensile = Mq. 110,00 X € 6,65 = € 731,50

Riduzione del 50% = 50% di € 731,50 = € 365,75

Indennità di occupazione = € 365,00 mensili

(occupato dalla società terza [REDACTED])

Foiano della Chiana, 03/05/2023

Arch. Valeria Capecchi  
(firmato digitalmente)

Elenco allegati:

Allegato 1 istanza Agenzia delle Entrate 20/04/2023;

Allegato 2 documentazione fotografica lotti 3 - 4 - 6;