Luca Bartolini
Geometra

TRIBUNALE DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 30/2020

RELAZIONE INTEGRATIVA DELL'ESPERTO STIMATORE
in riscontro all'ordinanza del 19/06/2026

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

il sottoscritto **Geom. Luca Bartolini**, in qualità di Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 19/06/2026, con la quale è stato disposto di prendere contatti con i competenti uffici del Comune di Subbiano al fine di acquisire chiarimenti in ordine alla necessità di eventuale SCIA relativamente ai locali aventi destinazione produttiva, nonché di verificare il rilascio del certificato di agibilità, espone quanto segue:

1. Verifica presso il Comune di Subbiano – destinazione d'uso dei locali

In data 22/09/2026 il sottoscritto si è recato previo appuntamento presso il **Comune di Subbiano** e, in particolare, ha avuto un colloquio con la **Geom. Antonella Caccialupi**, Funzionario Tecnico, al fine di sottoporre all'Ufficio la specifica problematica oggetto della contestazione e del quesito formulato dal Giudice.

La questione riguarda i due locali individuati negli atti della procedura come aventi destinazione produttiva, denominati **archivio e sottotetto**, posti all'interno dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento.

Come già evidenziato nella relazione peritale e nelle successive integrazioni, detti locali risultano di dimensioni contenute, sono fisicamente inseriti nell'unità immobiliare a destinazione residenziale e risultano catastalmente ricompresi nella medesima unità immobiliare pignorata. La loro originaria funzione era inoltre collegata al laboratorio posto al piano sottostante.

In relazione a tali caratteristiche, nella precedente relazione il sottoscritto aveva ritenuto che la prevalente destinazione residenziale dell'unità immobiliare potesse consentire di considerare i predetti locali nell'ambito della destinazione principale dell'unità, senza necessità di uno specifico procedimento edilizio di cambio di destinazione d'uso.

C.F. BRTLCU66D28I991Y geom.lucabartolini@gmail.com – luca.bartolini@geopec.it P.I. 01367630512
Via Calbenzano 126 – Subbiano (AR) - Tel. 0575/487204 – 338/8748325

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5715c30ead2cbd93688e3ac39695482

Luca Bartolini
Geometra

Tale valutazione era stata formulata anche alla luce delle interpretazioni tecniche acquisite in sede di approfondimento della disciplina applicabile e, in particolare, delle modifiche normative intervenute con il cosiddetto “Decreto Salva Casa”.

A seguito della specifica verifica richiesta dall'Ill.mo Giudice presso l'Amministrazione comunale competente, è stato tuttavia precisato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Subbiano che, **per la regolarizzazione della destinazione dei suddetti locali nell'ambito dell'unità residenziale, il Comune richiede necessaria la presentazione di una SCIA per cambio di destinazione d'uso senza opere, e senza corresponsione di oneri comunali**.

Pertanto, alla luce del chiarimento direttamente acquisito presso l'Ufficio competente, si ritiene opportuno recepire tale indicazione nella presente relazione integrativa.

La regolarizzazione risulta pertanto tecnicamente conseguibile mediante presentazione della relativa **SCIA**, senza pagamento di oneri comunali.

Per quanto concerne i costi necessari per la predisposizione e presentazione della pratica edilizia, sulla base delle valutazioni effettuate, si può stimare un importo per **spese tecniche pari a circa € 700,00**, oltre agli eventuali oneri previdenziali e fiscali dovuti.

Si precisa altresì che tale adempimento riguarda esclusivamente i due locali sopra descritti e non comporta modifiche sostanziali alla consistenza dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento.

2. Verifica del certificato di Abitabilità/Agibilità

Con riferimento al secondo punto indicato nell'ordinanza del 19/06/2026, relativo alla verifica dell'esistenza del certificato di agibilità/abitabilità del compendio pignorato, il sottoscritto ha effettuato un'ulteriore verifica presso la documentazione comunale.

A seguito di tale verifica è stato acquisito il **Certificato di Abitabilità relativo all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva**, che viene allegato alla presente relazione integrativa.

Si precisa che il certificato precedentemente prodotto in allegato alla relazione peritale era riferito al **laboratorio posto al piano sottostante** e non risultava pertanto riferibile, nella sua specificità, all'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento.

Il corretto certificato di abitabilità viene pertanto ora prodotto in allegato alla presente relazione, al fine di integrare e precisare la documentazione già depositata agli atti.

C.F. BRTLCU66D28I991Y geom.lucabartolini@gmail.com – luca.bartolini@geopec.it P.I. 01367630512
Via Calbenzano 126 – Subbiano (AR) - Tel. 0575/487204 – 338/8748325

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5715c30ead2cbd93688e3ac3969548f2

Luca Bartolini
Geometra

3. Conclusioni

Alla luce delle verifiche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Subbiano, si può pertanto precisare quanto segue:

- per i due locali aventi destinazione produttiva, ricompresi fisicamente e catastalmente nell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, **il Comune di Subbiano richiede necessaria la presentazione di una SCIA per il cambio di destinazione d'uso senza opere**, senza corresponsione di oneri comunali;
- il costo tecnico stimabile per la predisposizione e presentazione della suddetta pratica è pari a circa **€ 700,00**, oltre oneri previdenziali e fiscali;
- è stato reperito il **Certificato di Abitabilità relativo al compendio oggetto di pignoramento**, che viene allegato alla presente relazione;
- il certificato precedentemente prodotto agli atti era invece riferito al laboratorio posto al piano sottostante.

Con la presente relazione il sottoscritto ritiene pertanto di aver fornito i chiarimenti richiesti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza del 19/06/2026, rimettendosi alle determinazioni dell'Ill.mo GE.

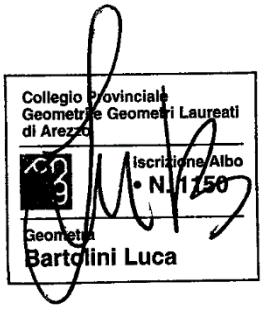
Si allega:

1. Certificato di Abitabilità ed allegati relativo al compendio pignorato;

Arezzo, 30/09/2026

L'Esperto Stimatore

Geom. Luca Bartolini



C.F. BRTLCU66D28I991Y geom.lucabartolini@gmail.com – luca.bartolini@geopec.it P.I. 01367630512
Via Calbenzano 126 – Subbiano (AR) - Tel. 0575/487204 – 338/8748325

Firmato Da: BARTOLINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5715c30ead2cbd93688e3ac3969548f2