

TRIBUNALE DI AREZZO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva n.236/2018 R.G.E.

Il sottoscritto Geometra Massimo Materazzi, iscritto al collegio dei Geometri di Arezzo con il numero 1259, con studio in Castiglion Fiorentino (AR), via S. Antonino,98, nominato ESPERTO dall'ill.mo Giudice Dr.ssa Ilaria Benincasa del Tribunale di Arezzo in data 17/02/2019, si accinge qui di seguito alla esposizione della relazione peritale degli immobili relativi alla Procedura Esecutiva n.236/2018 R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Dopo giuramento di rito, è stato chiamato a rispondere ai seguenti quesiti:

1. VERIFICHI, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;

Il sottoscritto Esperto, esaminata la documentazione, di cui all'ex art.567 c.p.c., certificazione notarile sostitutiva depositata, si evince:

a-b) I beni oggetto di esecuzione sono relativi ad immobili siti nel Comune di Castiglion Fiorentino via Trieste,5/B e precisamente:

COMUNE	FG	PLLA	SUB	Fabbricati Terreni	INDIRIZZO / DESTINAZIONE / CATEGORIA o QUALITA'
Castiglion Fiorentino	43	626	8	F	Via Trieste Categoria C/6 Classe 2

Oltre diritti spettanti a tale immobile sulla rampa comune (catastalmente individuata alla particella 703 sub.2)*

(*) La rampa (sub.2 della particella 703) non è citata nell'atto di pignoramento, mentre è oggetto di compravendita nell'atto "De Stefano" di provenienza (allegato alla presente) con la seguente descrizione "L'unità in oggetto è altresì corredata da quota pari a 1/4 (un quarto) - ovvero quale quota sia - relativa alla rampa di accesso da via Trieste, di pertinenza comune;"

Con intestazione Catastale:

- [REDACTED]
C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1.

contro [REDACTED] per Euro [REDACTED] a garanzia di capitale di Euro [REDACTED], come da atto notarile dott. Giuseppe De Stefano del 14/09/2010 rep.59337/13132;

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione n.16851/2233 del 16/10/2018 a favore di [REDACTED] con sede a Roma contro [REDACTED];
- Verbale di Pignoramento trascritto n.17663/12244 del 30/10/2018 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED];

4. ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese ordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Nessun condominio costituito dichiarato.

5. RILEVI l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Nessun riscontro;

6. RIFERISCA dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

in più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita e spesa della procedura:

-le iscrizioni;

-i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

-le difformità urbanistico - catastali;

6a) In data 23/05/2019 in front-office alla Cancelleria Civile del Tribunale di Arezzo sono stato informato verbalmente della presenza della seguente cause pendente: [REDACTED]

6b) Il sig. [REDACTED] risulta sposato in regime di separazione dei beni.

Si rimanda ai precedenti e successivi punti della presente in particolare al punto 3, 8, 9, 11;

7. DESCRIVA, *previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);*

Dati riferiti alla data del sopralluogo (effettuato in data 10/05/2019).

L'unità immobiliare in oggetto si trova nel Comune di Castiglion Fiorentino, via Trieste.

Trattasi di zona centrale, subito fuori dalle mura del centro storico del Comune di Castiglion Fiorentino.

In via generale, trattasi di unità immobiliari (garage) in fabbricato su più livelli plurifamiliare, oltre accessori comuni.

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive semplici, senza particolari finiture di pregio e una mediocre manutenzione in generale.

L'u. i. in oggetto è situata al piano primo interrato (con riferimento al livello accesso e strada Trieste). Si presenta con ingresso indipendente da rampa comune.

Si fa notare il passaggio di tubazioni nella u.i. in oggetto probabilmente appartenenti/a servizio delle altre u.i., lo stesso proprietario non era sicuro e non è stato possibile accertare quanto ipotizzato.

L'u.i. in oggetto si presenta in mediocre stato di manutenzione.

Dalla u.i. si ha accesso al piano sottostante alla rampa di accesso a comune.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale.

Superficie di riferimento utilizzata = SEL Superficie Esterna Lorda (MQ);

P.lla 626 Sub.8 (garage)

DESCRIZIONE	SEL (mq.)	Coeff. Sup. Comm.	Sup. Comm. (mq.)	Esposiz.	Stato Manut.
Piano Primo Interrato.					
Garage + WC	345	1	345	Varie	Mediocre
TOTALE			345		

Nella superficie sopra indicata si terrà conto anche delle incidenze delle parti comuni al momento dell'espressione del valore.

8. ACCERTI la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso dei terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dell'immobile;
- c) se i dati individuati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

I dati indicati in pignoramento risultano esaustivi al fine dell'individuazione dei beni.

9. PROCEDA, ove necessario, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

Viste le considerazioni di cui al punto 11 si ritiene opportuno che l'aggiornamento catastale venga effettuato dopo l'eventuale sanatoria, variazione edilizia e/o ripristino dei luoghi.

Costo indicativo per aggiornamento catastale: Euro 1.000,00

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

Trattasi di Unità Immobiliari Urbane.

Dal R.U. si evince che l'area è T1 "tessuti storici o storicizzati".

11. INDICHI *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza alla quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

In fase di sopralluogo effettuato in data 10/05/2019, non c'è conformità di rappresentazione tra l'ultima planimetria catastale depositata (datata anno 2010) in virtù dell'assenza di rappresentazione di finestra nel lato via Ghizzi. Facendo una ricerca si è potuto evincere la presenza di tale finestra nella rappresentazione della planimetria catastale antecedente (datata anno 1993) e vedendo anche la uniformità di realizzazione con le altre finestre presenti e, non ultimo, la dichiarazione del proprietario che conferma l'esistenza anche al momento dell'acquisto, si considererà come esistente quale mero errore grafico del tecnico al momento della rappresentazione. Si rende necessario (per le informazioni ricevute e quanto ipotizzato sopra) solo l'aggiornamento catastale di cui al punto 9.

In merito alla Licenza Edilizia n.45 del 1961 (citata anche nell'atto di provenienza) quale titolo di realizzazione del fabbricato, in archivio comunale era presente l'elaborato grafico del fabbricato ma esso mancava della rappresentazione, tra l'altro, del piano primo interrato (piano del garage oggetto della presente) ma era rappresentato il vano in sezione. Tale mancanza rappresentativa possono essere causate dalla carenza grafica degli elaborati dell'epoca.

Essendo fabbricato costruito con licenza di cui sopra e, nell'atto di provenienza del 2010, la parte venditrice dichiarava che non aveva costituito oggetto di successive modifiche e che nessuna previsione sanzionatorie contemplate dalla L.47/85 trova applicazione.

Si è riscontrata una difformità anche internamente con la rappresentazione di una parete divisoria (non presente in loco) nel locale adibito in precedenza come ufficio.

Costo indicativo per aggiornamento catastale: Euro 3.000,00

12. ACCERTI *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da*

terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

Dal sopralluogo e ricerche risulta quanto segue:

In data 25/06/2019 su mia richiesta del 13/04/2019 l'Agenzia delle Entrate informa l'assenza di contratti di locazione per l'unità immobiliare in oggetto (Foglio 43 Particella 626 sub.8).

L' U.I., al momento del sopralluogo, risultava libera, trattandosi di rimessa-garage.

13. ALLEGHI, *avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per il riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Come da estratto rilasciato dal Comune di ██████ in data 29/04/2019, per quanto riguarda ██████ questi risulta sposato in regime di separazione patrimoniale.

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

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi;

15. PRECISI *le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

In merito agli impianti, al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il loro funzionamento. Sarà necessario, quindi, provvedere alla verifica e/o revisione e adeguamento e ultimazione, ove necessario, e successiva attestazione da parte di figura professionale operante nello specifico settore.

La circostanza di cui sopra è stata considerata nella valutazione degli immobili.

16. DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali posso anche determinare una perdita del valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie dei beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto1: appartamento ubicato in..., identificato..., con terreno ubicato in... identificato...; ecc.);

Vista la natura e la collocazione dei beni oggetto di pignoramento e la tipologia di intervento in corso, si ritiene opportuno alla creazione di un unico lotto.

17. DETERMINI il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione al pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

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

Considerazioni sul mercato:

Alla data della redazione della presente perizia il mercato immobiliare è in una fase dove l'offerta supera nettamente la domanda, inoltre la crisi dei mercati globale rende stagnante il mercato e conseguente abbassamento dei prezzi.

Avendo fatto un'indagine sugli immobili e sulle compravendite che avevano come oggetto immobili con caratteristiche simili alle nostre nella zona ove è ubicato il nostro immobile e volendo confrontare questa mia indagine con l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per la zona in oggetto e zone

similari si espone quanto segue:

Box Normale 630 900

Visto quanto sopra esposto e facendo riferimento al punto 7, tenendo conto di quanto evidenziato nella descrizione dell'immobile si è apportato una riduzione (forfetaria del 30%) alla quotazione sopra indicata in quanto riferita a box in condizioni "normali".

$\text{mq.}345 \times \text{€/mq } 630 \times 0,70 = \underline{\text{€ } 152.145}$ quale valore lordo del lotto

Al valore sopra vanno sottratte:

a) riferimento variazione catastale € 1.000

b) riferimento alla sanatoria € 3.000

Valore al netto del punto a = € 148.145

Valore dopo abbattimento del 15%* = € 125.923,25 → € **126.000**
(arrotondato)

Visto quanto sopra si può definire il valore finale in € 126.000 (diconsi Euro centoventiseimila/00)**

(**) Il presente valore è da considerarsi ad eventuali prove sui materiali, strutture, di verifica e/o sanatoria (con relativa ultimazione lavori) e collaudo superate.

(*) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

18. se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

-verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;

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

-in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

Trattasi di immobili pignorati per l'intero;

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

Trattasi di immobili pignorati per l'intero;

20. nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

Si rimanda ai punti 11 e 17;

Castiglion Fiorentino (AR), lì 30/08/2019

L'esperto
Geom. Massimo Materazzi

Allegati alla presente:

- a) Estratti catastali: planimetrie e visure relative all'immobili pignorati;
- b) Titoli Edilizi-urbanistici;
- c) Documentazione Fotografica alla data del sopralluogo;
- d) Atto di provenienza;
- e) Ispezioni Ipotecarie;
- f) Estratto di matrimonio;

Inoltre depositate:

- g) Relazione forma anonima;
- h) Relazione sintetica;
- i) Attestazione invio alle parti;