

TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzione immobiliare R.G.E n. 34/2023

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa. Rodinò Di Miglione Elisabetta

Il sottoscritto Geom. Massimo Vincenti, nato a San Giovanni Valdarno (Ar) il 27.01.1966, con Studio Tecnico ubicato in Caviglia, località San Cipriano, Via delle Cantine n. 44, cod. fisc.: VNCMSM66A27H901D, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo al n. 1050,

PREMESSO CHE

- il sottoscritto è stato nominato esperto nell'esecuzione indicata in epigrafe con decreto del 24.04.2023 dal Giudice D.ssa Rodinò Di Miglione Elisabetta e in data 26.04.2023 ha prestato giuramento e accettato l'incarico;
- in data 24.07.2023 contestualmente con l'I.V.G. è stata effettuata la ricognizione presso l'immobile oggetto di pignoramento senza possibilità di eseguirne l'accesso;
- in data 28.09.2023 contestualmente con l'I.V.G. è stato effettuato il sopralluogo con accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento;
- che in data 04.10.2023 veniva richiesta la proroga per la consegna dell'elaborato peritale;
- il sottoscritto ha effettuato le ricerche necessarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Arezzo, e l'Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo.

Tutto ciò premesso il sottoscritto redige la presente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

OGGETTO: Locali ad uso ufficio e magazzino posti in Comune di Arezzo, Località Chiassa Superiore n. 185-186.

Quesito n° 1 – Verifica della completezza della documentazione ex. art. 567 c.p.c.

La documentazione deposita risulta completa.

Quesito n° 2 – Acquisizione ulteriore documentazione

Non essendo depositati vengono acquisiti i seguenti ulteriori documenti:

- 1) Planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato;
- 2) Copia integrale del titolo di provenienza.

Quesito n°3 – Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- TRASCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 7621 Registro Generale 5755 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30908/16388 del 27/04/2021 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



Quesito n°4 – Accertamento di vincoli o oneri condominiali

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

Quesito n°5 – Rilievo esistenza di diritti demaniali

Non esistono diritti demaniali quali superficie o servitù pubbliche o usi civici.

Quesito n°6 – Esistenza di formalità

Esistono le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 18/05/2015 ai numeri 6373/764 per Euro 160.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 80.000,00 a favore di Banca Popolare Dell'Etruria E Del Lazio - Societa' Cooperativa sede in Arezzo (AR), domicilio ipotecario eletto Arezzo, Via Calamandrei N. 255, codice fiscale 00367210515 e contro [REDACTED]

[REDACTED]

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Arezzo in data 02/03/2023 ai numeri 3684/2864 a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 01153230360 e contro [REDACTED]

Quesito n°7 – Descrizione immobile

Trattasi di due unità immobiliari, una ad uso ufficio ed una ad uso magazzino, ubicate nel Comune di Arezzo, in Località Chiassa Superiore con accesso dai civici n. 185-186 per l'ufficio e dal resede pertinenziale per il magazzino.

L'ufficio, dislocato interamente al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza è costituito da tre locali, servizio igienico oltre scala interna di collegamento con il piano sottostante seminterrato dove si trova il magazzino costituito da due locali.

La superficie utile dei locali sopra citati, ammonta a:

- **mq. 88,00** per l'ufficio al piano terra, con altezza utile di mt. 3,00;
- **mq. 74,00** per il magazzino al piano seminterrato, con altezza utile di mt. 2,40.

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile delle due unità immobiliari è pari a:

LOCALE	SUPERFICIE LORDA	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Ufficio P.T.	mq. 101	100%	mq. 101

LOCALE	SUPERFICIE LORDA	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Magazzino P.S.	mq. 77	100%	mq. 77

Dal punto di vista costruttivo l'edificio è stato realizzato con struttura verticale in pilastri e solai in latero cemento tra il piano terra e il piano seminterrato.



Alcune tamponature interne sono in laterizio pesante portante, con finitura liscia ad intonaco tinteggiato, mentre gli infissi sono in alluminio a taglio termico verniciati e con vetri doppi. Le tramezzature al piano terra sono costituite da muratura in laterizio.

Il pavimento interno dei locali sia al piano che al piano seminterrato è in piastrelle di ceramica o gres. La scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato è realizzata in muratura con scalini in piastrelle antiscivolo.

Dal punto di vista dello stato conservativo le unità immobiliari si presentano in mediocre stato di manutenzione e conservazione per quanto riguarda l'interno, mentre in buono stato per quanto riguarda l'esterno.

Si specifica che il debitore è titolare del bene comune individuato come il resede di pertinenza, identificato al catasto fabbricati del Comune di Arezzo nel seguente modo: Sezione A, foglio n. 14, p.lla 17 sub. 3, bene comune non censibile ai subb. 4-6-7.

Durante il sopralluogo, si è potuto verificare:

- che il contatore dell'energia elettrica dei beni pignorati, è ubicato all'interno dell'appartamento confinante non oggetto di pignoramento e di proprietà dell'esecutato;
- che nel locale sottotetto accessibile tramite botola, esclusivamente dall'ufficio, è presente la caldaia a servizio dell'appartamento confinante.

Per il fatto che la soffitta ospita la caldaia esclusiva dell'appartamento confinante e che non sia rappresentata nelle planimetrie di nessuna delle unità immobiliari, la stessa è da ritenersi pertinenza di uso comune tra l'ufficio il magazzino e l'appartamento.

Confini: proprietà stesso debitore su più lati, viabilità pubblica, salvo se altri.

I beni pignorati sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo nel seguente modo:

- Sezione A, foglio n° 14, particella 17, subalterno 7 (ex sub.5), Zona censuaria 2 Categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 101 mq, Rendita catastale €. 918,00;
- Sezione A, foglio n° 14, particella 17, subalterno 6, Zona censuaria 2 Categoria C/2, classe 2, consistenza 74 mq., superficie catastale totale 77 mq, Rendita catastale €. 95,94;

Parti condominiali:

- Sezione A, foglio n° 14, particella 17, subalterno 3 bene comune non censibile (resede di pertinenza).

Quesito n°8 – Conformità descrizione contenuta nel pignoramento

Riguardo ai dati indicati nel pignoramento, si precisa che consentono l'individuazione dei beni e sono conformi alla descrizione attuale.



Quesito n°9 – Aggiornamento catastale

L'unità ad uso ufficio, necessita di un aggiornamento catastale in quanto non correttamente identificato rispetto allo stato dei luoghi attuale. Pertanto il costo da sostenere per l'adeguamento catastale sarà pari a corpo ad €. 500,00.

Quesito n°10 – Identificazione strumento urbanistico Comunale

Lo strumento urbanistico (P.O.) in vigore del Comune di Arezzo identifica l'immobile nella seguente zona:

- Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana, per cui vale l'art. 32 delle N.T.A.

Quesito n°11 – Conformità urbanistica

L'edificio dove si trova ubicato l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente sono stati richiesti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 301 del 09.06.1977;
- Domanda concessione in sanatoria ai sensi della L.n.47/85 prot. n. 26401 del 30.04.1986;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 586 del 23.09.2003;
- D.I.A. prot. n. 110348 del 10.09.2003;
- D.I.A. in variante prot. n. 695 del 04.03.2005;
- D.I.A. prot. n. 2599 del 01.04.2005;
- C.I.L.A prot. n. 1522 del 26.04.2013;
- S.C.I.A. prot. n. 4141 del 06.12.2017.

Si precisa che per quanto riguarda l'ufficio, durante il sopralluogo si è potuto verificare la presenza di alcune tramezzature difformi rispetto all'ultimo progetto depositato, le quali possono essere sanate tramite la presentazione di un C.I.L.A. tardiva. I costi a corpo per detta regolarizzazione, compresa la sanzione amministrativa sono pari a €. 2.000,00. Il locale magazzino risulta conforme sia catastalmente che urbanisticamente.

Quesito n°12 – Stato di possesso del bene

L'immobile risulta essere in pieno possesso dell'esecutato.

Quesito n°13 – Certificati allegati

Si allega il certificato di stato libero dell'esecutato.

Quesito n°14 – Occupazione immobile coniuge separato

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dell'esecutato.

Quesito n°15 – Caratteristiche Impianti elettrico, idrico, termico

L'ufficio, risulta essere dotato di impianto idrico, sanitario, ed elettrico, con la rete di smaltimento dei liquami collegata al collettore fognario comunale.

L'impianto elettrico risulta essere realizzato sottotraccia e parte in canalette esterne.



Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, l'ufficio risulta essere dotato di impianto termico/condizionamento a ventilconvettori. Il locale magazzino che non è riscaldato, è esclusivamente dotato di impianto elettrico realizzato principalmente con canalette esterne. Nell'insieme gli impianti appaiono conformi alla normativa vigente.

Come richiesto nell'incarico è stato redatto per i locali ad uso ufficio, l'Attestato di Prestazione Energetica in data 13.02.2024 e trasmesso telematicamente al portale SIERT della Regione Toscana in data 13.02.2024 con Id: 00137873. L'immobile ricade in classe energetica "G". Non è stato redatto l'APE per il locale magazzino, in quanto non riscaldato e rientrante nelle categorie per le quali non è obbligatoria la sua redazione.

Quesito n°16 – Formazione dei lotti

Non si è ritenuto opportuno e conveniente la formazione di più lotti omogenei.

Quesiti n°17-18-19-20 – Valore immobile

Tenuto conto l'immobile oggetto di stima e lo scopo per il quale viene richiesta, ho ritenuto opportuno, di dover effettuare la valutazione del più probabile valore di mercato con il metodo della "Stima Sintetica per comparazione", adottando come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, lo stesso che nella zona di Arezzo viene adottato per le libere contrattazioni di compravendita.

In base ai valori di mercato fonte O.M.I. Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti al 1° semestre 2023 (ultimi valori disponibili) a indagini di mercato presso agenzie immobiliari nella zona di Arezzo, tenuto conto delle caratteristiche sia tipologiche-costruttive che di manutenzione delle unità immobiliari oggetto di stima, applico un valore di €. 950,000/mq. di superficie commerciale all'ufficio e un valore di €. 500/mq. al magazzino.

Pertanto, reputo che il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO dell'ufficio più il magazzino, sia:

- Sup. Commerciale Ufficio	mq. 101,00 x €/mq. 950,00 =	€.	95.950,00		
- Spese per adeguamento catastale e urbanistico(a detrarre)		=	<u>€.</u> 2.500,00-		
			€.	93.450,00	
- Sup. Commerciale Magazzino	mq. 77,00 x €/mq. 500,00 =	<u>€.</u>	38.500,00		
		TOTALE =	€.	131.950,00	
- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%)	€.	131.950,00 – 15%	=	€.	112.157,50

(diconsì euro centododicimilacentocinquattasett/50)

VALORE PROPRIETA' PER VENDITA COATTIVA

€. 112.157,50 |

Arrotondato ad **€.** 112.200,00

(diconsì euro centododicimiladuecento/00)



Il sottoscritto Esperto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Rodinò Di Miglione Elisabetta per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

La presente relazione viene trasmessa in Cancelleria unitamente agli allegati tramite processo civile telematico.

Allegati:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Elaborato planimetrico;
- Estratto mappa catastale;
- Estratto Piano Operativo;
- Planimetria allegata all'ultimo progetto approvato;
- Attestato di prestazione energetica;
- Copia integrale del titolo di provenienza;
- Documentazione fotografica;
- Relazione consulenza tecnica (privacy);
- Sintesi descrittiva;
- Certificato di stato libero esecutato.

Cavriglia, lì 13.02.2024

L'Esperto

(Geom. Massimo Vincenti)

Il presente documento è sottoscritto
con firma digitale ai sensi dell'art.21
D.Lgs. 82/2005]

