

TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 127/2022

Promossa da: BANCA MPS SPA in nome e per conto
di SIENA MORTGAGES 10-7 SRL

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa. Lucia Bruni

Il sottoscritto Geom. Massimo Vincenti, nato a San Giovanni Valdarno (Ar) il 27.01.1966, con Studio Tecnico ubicato in Cavriglia, 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 31.08.2022 del Giudice Dr.ssa Lucia Bruni e in data 02.09.2022 ha prestato giuramento e accettato l'incarico;
- in data 11.11.2022 contestualmente con l'I.V.G. è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento per i rilievi del caso;
- 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: Appartamento ad uso civile abitazione posto in Comune di Arezzo (AR)
Via Giordano Bruno n.3 – P.3° e garage al piano seminterrato.

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 stati depositati, vengono acquisiti i seguenti ulteriori documenti:

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

Quesito n°3 – Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- **Trascrizione** del 09/02/2010 - Registro Particolare 1904 Registro Generale 2698 Pubblico ufficiale TUCCARI MICHELE Repertorio 41919/6233 del 05/02/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Tuccari Michele rep. n. 41920/6234 del 05.02.2010, iscritta presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il



09.02.2010 ai nn. 409/2701 di formalità in favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.p.A. contro i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la complessiva somma di €. 304.000,00 (capitale €. 152.000,00);

- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo rep. n. 1731 del 14.06.2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo il 23.06.2022 ai nn. 8510/11394 di formalità in favore di SIENA MORTGAGES 10-7 S.r.l., contro i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Quesito n°4 – Accertamento di vincoli o oneri condominiali

Per quanto riguarda gli oneri condominiali si fa presente che le spese di gestione annue previste nell'ultimo bilancio preventivo per il 2023 ammontano ad €. 188,22 per i proprietari esecutati e €. 491,63 per il conduttore. Inoltre sono già state deliberate nell'assemblea condominiale ordinaria di cui al verbale del 02.05.2023 allegato, delle spese straordinarie per un ammontare complessivo arrotondato di €. 400.000,00 con una quota pro capite ad appartamento di €. 6.900,00 oltre €. 350,00 ad u.i. per nuovo accatastamento.

Esistono spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio che ammontano ad €. 752,32 a carico dei proprietari esecutati e €. 672,28 a carico del conduttore.

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 non opponibili all'acquirente:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Tuccari Michele rep. n. 41920/6234 del 05.02.2010, iscritta presso Agenzia delle Entrate di Arezzo il 09.02.2010 ai nn. 409/2701 di formalità in favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.p.A. contro i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la complessiva somma di €. 304.000,00 (capitale €. 152.000,00);
- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo rep. n. 1731 del 14.06.2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo il 23.06.2022 ai nn. 8510/11394 di formalità in favore di SIENA MORTGAGES 10-7 S.r.l., contro i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Quesito n°7 – Descrizione immobile

Trattasi di un appartamento a destinazione residenziale con garage, identificato come porzione di un più ampio fabbricato posto nel Comune di Arezzo (AR), Via Giordano Bruno n. 3, dislocato al piano 3° e costituito dai seguenti locali:

- Ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere, bagno, terrazza e disimpegno;
- Garage, al piano seminterrato.



L'accesso all'immobile avviene direttamente dal vano scale condominiale dotato di ascensore.

Confini: proprietà Marmorini, proprietà Casini, proprietà condominiale.

Dal punto di vista dello stato conservativo l'appartamento si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione per quanto riguarda sia l'interno che l'esterno, mentre il garage è in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'altezza utile interna dei locali dell'appartamento è pari a ml. 2,90, mentre il piano seminterrato dove è ubicato il garage ha altezza pari a ml. 2,50.

La superficie utile dell'appartamento e del garage, arrotondata al mq. è pari a:

LOCALI	SUPERFICIE UTILE
Appartamento P.3°	mq. 70,00
Terrazza	mq. 9,00
Garage	mq. 15,00

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile è pari a:

LOCALI	SUPERFICIE LORDA	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento P.3°	mq. 79,00	100%	mq. 79,00
Terrazza	Mq. 9,00	33%	Mq. 3,00
			mq. 82,00

LOCALI	SUPERFICIE LORDA	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Garage	mq. 17	100%	mq. 17,00
			mq. 17,00

L'immobile in oggetto è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo nel seguente modo:

- Appartamento – Sez. Urb. A, foglio n° 121, particella 614 sub. 15, Zona censuaria 2, Categoria A/2 classe 3 consistenza vani 3,5 superficie catastale totale mq. 82, escluse aree scoperte mq. 79, Rendita catastale €. 348,61;
- Garage – Sez. Urb. A, foglio n° 121, particella 614 sub. 59, Zona censuaria 2, categoria C/6 classe 5 consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, Rendita catastale €. 51,13;

Le parti condominiali sono descritte nel titolo di provenienza quali, l'androne condominiale, il vano scala, il resede, la rampa e lo spazio di manovra del piano interrato ma non individuate catastalmente. Da una verifica si evidenziano i dati catastali dell'unico bene comune non censibile presente nella particella che individua la parti condominiali di cui sopra:



- Sez. Urb. A, foglio n° 121, particella 614 sub. 119, Zona censuaria 2, categoria BCNC.

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'appartamento non necessita di aggiornamento catastale in quanto correttamente identificato rispetto a l'ultimo progetto approvato e depositato presso il Comune di Arezzo. Diversamente per il garage è necessario un aggiornamento catastale, in quanto la planimetria in atti, non permette l'individuazione corretta dell'ubicazione dello stesso. Pertanto la spesa a corpo per l'aggiornamento di cui sopra è pari a €. 350,00.

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 bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario, per cui vale l'art. 31 delle N.T.A.

Quesito n°11 – Conformità urbanistica

L'edificio in oggetto con le sue unità immobiliari è stato edificato a seguito dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia n. 271/1966;
- Variante n. 501 del 16.07.1971;
- Variante n.20 del 08.01.1973;
- Variante tardiva prot. n. 13129 del 28.01.2010, ai sensi dell'art.15, co 4 del RE.

Si precisa che per quanto riguarda il garage, durante il sopralluogo si è potuto verificare la presenza di un soppalco non autorizzato e non sanabile, che dovrà essere demolito al fine di ripristinare lo stato dei luoghi e la conformità urbanistica. L'intervento di demolizione e trasporto del materiale alla pubblica discarica avrà un costo a corpo pari a €. 1.000,00.

Quesito n°12 – Stato di occupazione del bene

L'immobile risulta occupato dai seguenti sig.ri:

- **AIMED SAAD** (Bangladesh) il 10/10/2010
[REDACTED]
- **AIM BEAUTY** nata a Moulvibazar (Bangladesh) il 01/12/1983
[REDACTED]
- **AIMED SAAD** nata Moulvibazar (Bangladesh) il 07/05/1983
[REDACTED]



- AHMED SAJJAD nato - Moulvibazar (Bangladesh) il 23.10.20...
 - AHMED SAJJAD nato - Moulvibazar (Bangladesh) il 23.10.20...
 - AHMED SAJJAD nato - Moulvibazar (Bangladesh) il 23.10.20...

tutti residenti in Arezzo (AR), Via Giordano Bruno n. 3, a seguito di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 13.09.2021 della durata di anni 3 con decorrenza dal 13.09.2021 e termine al 12.09.2024, con canone annuo di locazione secondo quanto stabilito dall'accordo territoriale definito tra le associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini e depositato presso il Comune di Arezzo il 25.07.2017 e successiva integrazione del 27.06.2018, pari a €. 4.800,00 annui complessivi, corrispondenti alla somma fra €. 4.080,00 annui per ciò che riguarda il canone annuo di locazione ed €. 720,00 annui relativi alla quota parte di spese condominiali da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 400,00 – che corrispondono a €. 340,00 per canone di locazione e €. 60,00 per spese condominiali - non oltre il 10 di ogni mese, regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Arezzo in data 07.10.2021 al n. 005652-serie 3T e codice identificativo TZD21T005652000AA.

Essendo un immobile occupato da terzi con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente alla notificazione dell'atto di pignoramento si procede di seguito a calcolare il giusto canone di locazione adottando come valore al metro quadrato per mese rilevabile dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate. Pertanto il giusto canone di locazione mensile è:

LOCALI	SUPERFICIE LORDA	€/mq x mese	Canone locazione mensile
Appartamento P.3°	mq. 82,00	5,50	€. 451,00
Garage P. S1	mq. 17,00	4,50	€. 76,50
			€. 527,50

Si precisa che il canone pattuito fra le parti non è inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

Quesito n°13 – Certificati allegati

Non è possibile allegare l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati in quanto non trascritto all'anagrafe del Comune di Arezzo.

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

Il fabbricato risulta essere dotato di impianti idrico, sanitari, ed elettrico, con la rete di smaltimento dei liquami collegata al collettore fognario comunale.



L'impianto elettrico risulta essere realizzato completamente sottotraccia.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, l'appartamento risulta essere dotato di impianto termico alimentato a gas metano con caldaia murale ed elementi radianti in alluminio. Nell'insieme gli impianti appaiono conformi alla normativa vigente. Si precisa che una verifica più approfondita, che riguardi anche il rendimento energetico previsto dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i, nonché dalla L.R. n. 39/2005 deve essere demandata ad un'analisi specialistica.

Quesito n°16 – Formazione dei lotti

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

Quesito n°17 – 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 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 2° semestre 2022 e tenuto conto delle caratteristiche sia tipologiche-costruttive che di manutenzione degli immobili oggetto di stima, applico un valore di €. 1.450,00/mq. di superficie commerciale per l'appartamento e un valore di €. 1.000,00/mq. di superficie commerciale per il garage.

Pertanto, reputo che il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO dell'abitazione e del garage, sia:

- Sup. Commerciale appartamento	mq. 82,00 x €/mq. 1.450,00 = €.	118.900,00
- Sup. Commerciale garage	mq. 17,00 x €/mq. 800,00 = €.	13.600,00
	TOTALE = €.	132.500,00
- Spese per aggiornamento catastale garage (a detrarre)		= €. 350,00-
- Spese per demolizione soppalco garage (a detrarre)		= €. 1.000,00-
	TOTALE = €.	131.150,00
- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%)	€ 131.150,00 -15%	= €. 111.477,75

(diconsi euro centoundicimilaquattrocentosettantasette/75)

VALORE PROPRIETA' PER VENDITA COATTIVA

€ 111.477,75

Arrotondato ad € 112.000,00

(diconsi euro centododicimila/00)



Quesito n°18 – Pignoramento pro quota

L'immobile non risulta essere pignorato pro quota.

Quesito n°19 – Pignoramento nuda proprietà o usufrutto

L'immobile non è pignorato nella sola nuda proprietà o usufrutto.

Quesito n°20 – Immobili abusivi e non sanabili

Non sono presenti immobili o porzioni di esso abusive e non sanabili.

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

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

Allegati:

- Planimetrie catastali;
- Visura catastale;
- Planimetria allegata all'ultimo progetto approvato;
- Copia integrale del titolo di provenienza;
- Documentazione fotografica;
- Valori OMI;
- Copia contratto di locazione;
- Copia bilancio condominiale;
- Copia verbale assemblea condominiale;
- Resoconto spese condominiali insolute;
- Certificati storici anagrafici e di stato di famiglia;
- Relazione consulenza tecnica (privacy);
- Sintesi descrittiva;

Cavriglia, li 16.05.2023

L'Esperto

Geom. Massimo Vincenti

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



TRIBUNALE DI AREZZO**Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 127/2022****Promossa da: BANCA MPS SPA in nome e per conto
di SIENA MORTGAGES 10-7 SRL****Contro: [REDACTED]
e [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 Cavriglia, 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 31.08.2022 del Giudice Dr.ssa Lucia Bruni e in data 02.09.2022 ha prestato giuramento e accettato l'incarico;
- in data 11.11.2022 contestualmente con l'I.V.G. è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento per i rilievi del caso;
- in data 24.11.2022 il sottoscritto ha richiesto proroga per il deposito della relazione di consulenza tecnica;
- in data 30.05.2023 il sottoscritto ha depositato la sua consulenza tecnica;
- in data 13.06.2023 il Giudice Dr.ssa Lucia Bruni richiedeva delle integrazioni alla consulenza tecnica in merito ad una nuova valutazione del compendio considerato libero e non gravato da contratto di locazione,
- in data 21.09.2023 veniva sostituito il Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Lucia Bruni con la Dr.ssa Rodinò Di Miglione Elisabetta;

Tutto ciò premesso il sottoscritto redige la presente:

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In riferimento alla richiesta d'integrazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, si precisa che in sede di redazione della consulenza tecnica veniva considerata una riduzione del valore del compendio pari a un 10% a causa della presenza di un contratto di locazione in essere. A fronte dell'eventuale azione di sfratto e della richiesta da parte del Giudice, si riporta di seguito la nuova valutazione del compendio considerandolo libero.



Valore originariamente stimato=	€.	131.150,00
Valore per immobile libero=	€.	145.722,22
- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%)	€.	145.722,22 -15%
	= €.	123.863,89

(diconsì euro centoventitremilaottocentosessantatre/89)

VALORE PROPRIETA' PER VENDITA COATTIVA

€. 123.863,89

Arrotondato ad **€. 124.000,00**

(diconsì euro centoventiquattro/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 integrazione alla relazione viene trasmessa in Cancelleria tramite processo civile telematico.

Cavriglia, lì 07.12.2023

L'Esperto

Geom. Massimo Vincenti

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

