

## TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 189/2022

Promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

Contro: **IMMOBILIARE DEL MONTE SRL**

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 27.07.2023 e in data 28.07.2023 ha prestato giuramento e accettato l'incarico;
  - in data 07.09.2023 contestualmente con l'I.V.G. è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento per i rilievi del caso;
  - che in data 21.12.2023 veniva richiesta la proroga per la consegna dell'elaborato peritale, accolta dal Giudice D.ssa Rodinò Di Miglione Elisabetta con verbale del 23.12.2023;
  - il sottoscritto ha effettuato le ricerche necessarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Arezzo, e l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Piandiscò.
- Tutto ciò premesso il sottoscritto redige la presente:

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**OGGETTO:** Appartamento posto in Comune di Castelfranco Piandiscò, Fraz. Castelfranco di Sopra, Via Vittorio Veneto n.34

#### **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**

- ISCRIZIONE del 21/06/2006 - Registro Particolare 8090 Registro Generale 12821 Pubblico ufficiale notaio CHIOSTRINI MARCO Repertorio 52649/7848 del 12/06/2006 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:

- ISCRIZIONE del 21/06/2006 - Registro Particolare 2582 Registro Generale 12822 Pubblico ufficiale notaio CHIOSTRINI MARCO Repertorio 52650/7849 del 12/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A e contro IMMOBILIARE DEL MONTE SRL. – Capitale €. 600.000,00 Totale €. 1.200.000,00 Durata 15 anni;
  1. Annotazione n. 3715/703 del 22/02/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 22/02/2008 - Registro Particolare 705 Registro Generale 3717 Pubblico ufficiale notaio MAURANTONIO TOMMASO Repertorio 27462/4020 del 30/01/2008 FRAZIONAMENTO IN QUOTA a favore di BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A e contro IMMOBILIARE DEL MONTE SRL;
  1. Annotazione n. 24415/3174 del 22/10/2008 (RESTIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 2458 del 24/07/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
  3. Annotazione n. 3463 del 06/11/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
  4. Annotazione n. 701 del 22/02/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- TRASCRIZIONE del 22/02/2008 - Registro Particolare 706 Registro Generale 3718 Pubblico ufficiale notaio MAURANTONIO TOMMASO Repertorio 27462/4020 del 30/01/2008 FRAZIONAMENTO IN QUOTA a favore di BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A e contro IMMOBILIARE DEL MONTE SRL;
  1. Annotazione n. 20416/3175 del 22/10/2008 (RESTIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 3644 del 06/11/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
  4. Annotazione n. 702 del 22/02/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- TRASCRIZIONE del 01/07/2011 - Registro Particolare 1808 Registro Generale 10957 Pubblico ufficiale notaio MAURANTONIO TOMMASO Repertorio 34354/7168 del 14/06/2011 FRAZIONAMENTO IN QUOTA a favore di BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A e contro IMMOBILIARE DEL MONTE SRL;
- TRASCRIZIONE del 01/12/20022 - Registro Particolare 15809 Registro Generale 21200 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ATTO UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 2567 del 04/10/2022 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA e contro IMMOBILIARE DEL MONTE SRL .



## Quesito n°7 – Descrizione immobile

Trattasi di un appartamento, di proprietà della IMMOBILIARE DEL MONTE SRL, posto nel Comune di Castelfranco Piandiscò, Fraz. Castelfranco di Sopra, con ingresso dal civico n. 34 di Via Vittorio Veneto.

L'immobile in oggetto, è dislocato interamente al piano primo e composto da soggiorno/cucina, due camere, due servizi igienici, un ripostiglio e un disimpegno. L'accesso all'appartamento avviene direttamente dall'ingresso e vano scale condominiale prospiciente la via pubblica.

La superficie utile dei locali sopra citati, dedotti dagli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Castelfranco Piandiscò è pari a:

- **mq. 64,96**, con altezza utile di mt. 3,55;

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile è pari a:

LOCALI	SUPERFICIE LORDA	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento	mq. 80,00	100%	mq. 80,00
			<b>mq. 80,00</b>

Dal punto di vista costruttivo, trovandosi in centro storico, l'edificio dove è ubicata l'unità immobiliare è caratterizzato da struttura verticale in muratura portante, struttura orizzontale in solai di legno. Le tamponature interne sono in laterizio leggero non portante, con finitura liscia ad intonaco tinteggiato, mentre gli infissi sono in legno con vetri doppi.

*Si precisa che il debitore è titolare dei diritti sul bene comune non censibile individuato al foglio n. 22 p.lla 70 sub. 21, come l'ingresso e il vano scale, non presente nel pignoramento ma a servizio del bene pignorato.*

Confini: proprietà condominiale, proprietà Tassini su più lati, proprietà Benini, salvo se altri. Il bene pignorato è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Piandiscò, sezione Castelfranco di Sopra, nel seguente modo:

- foglio n° 22, particella 70, subalterno 41, Categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 80 mq, escluso aree scoperte 80 mq., Rendita catastale €. 336,99;

Parti condominiali:

- foglio n° 22, particella 70, subalterno 21 bene comune non censibile ai sub. 10-18-19-41 (ingresso e vano scala).

## 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'immobile, non necessita di un aggiornamento catastale in quanto correttamente identificato rispetto all'ultimo progetto approvato e depositato presso il Comune di Castelfranco Piandiscò.

### **Quesito n°10 – Identificazione strumento urbanistico Comunale**

Lo strumento urbanistico (P.O.) del Comune di Castelfranco Piandiscò identifica l'immobile nella seguente zona:

- Sottozona A1 - Tessuti di impianto storico, per cui vale l'art. 31.1.1 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 in seguito l'unità immobiliare pignorata è stata oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- D.I.A. prot. n. 3222 del 23.05.2006;
- D.I.A. in variante ai sensi dell'art. 142 della L.R. n. 01/2005, prot. n. 6022 del 28.09.2009;
- Certificato di agibilità, prot. n. 2089 del 16.04.2011.

### **Quesito n°12 – Stato di possesso del bene**

L'immobile risulta in possesso ed occupato dai locatari:

- SETOLA GIACOMO nato a Caserta (CE) il 01.11.1987, cod. fisc. STLGCM87S01B963B e LIOTTO MONICA nata a Napoli (NA) il 03.09.1988, cod. fisc.: LTMNC88P43F839E a seguito di contratto di regolare contratto di locazione stipulato in data 21.10.2016 della durata di anni 4 tacitamente rinnovabili, con ultima scadenza al 31.10.2024, con canone annuo pari a €. 4.200,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 350,00, regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Firenze in data 27.10.2016 al n. 011163-serie 3T e codice identificativo TZM16T011163000LC;

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 quello rilevabile dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate. Pertanto il giusto canone di locazione mensile è:

<b>LOCALI</b>	<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>€/mq x mese</b>	<b>Canone locazione mensile</b>
Appartamento	mq. 80	4,50	€. 360,00

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**

Trattandosi di società non viene allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.





\*\*\*\*\*

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:

- Planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Planimetria allegata all'ultimo progetto approvato;
- Copia integrale del titolo di provenienza;
- Copia contratto di locazione;
- Documentazione fotografica;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Relazione consulenza tecnica (privacy);
- Sintesi descrittiva;

Cavriglia, lì 19.04.2024

**L'Esperto**

(Geom. Massimo Vincenti)

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

