

# TRIBUNALE DI AREZZO

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

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 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 [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] – 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 [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED];
  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 [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED];
  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 [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED];
- 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 [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] .



### Quesito n°7 – Descrizione immobile

Trattasi di un appartamento, di proprietà della ██████████, 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:

- [REDACTED] a seguito 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:

LOCALI	SUPERFICIE LORDA	€/mq x mese	Canone locazione mensile
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.



### 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'appartamento risulta essere dotato di impianti idrico, sanitari, ed elettrico a norma, con la rete di smaltimento dei liquami collegata al collettore fognario comunale.

L'impianto elettrico risulta essere realizzato sottotraccia.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, l'appartamento risulta essere dotato di impianto termico a elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia a metano.

Nell'insieme gli impianti appaiono conformi alla normativa vigente.

Viene predisposto e allegato alla presente relazione il nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L.gs n. 192/2005 e s.m.i. in quanto quello esistente allegato al contratto di locazione risulta scaduto.

### 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 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 Castelfranco Piandiscò 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 2023, nonché a indagine di mercato nella zona e tenuto conto delle caratteristiche sia tipologiche-costruttive che di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, applico un valore di €. 1.200,000/mq. di superficie commerciale.

Pertanto, reputo che il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO del fondo commerciale, sia:

- Sup. Commerciale                                    mq. 80,00 x €/mq. 1.200,00 =                    €. 96.000,00

- Riduzione del valore di mercato praticata  
per l'assenza della garanzia per vizi del  
bene venduto (15%)                                    €. 96.000 – 15%                    =                    €. 81.600,00

(diconsì euroottantunomilaseicento/00)

### **VALORE PROPRIETA' PER VENDITA COATTIVA**

€. 81.600,000

Arrotondato ad **€. 82.000,00**

(diconsì euro ottantaduemila/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:

- 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]

