

TRIBUNALE DI AREZZO Esecuzione Immobiliare n. 166/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa. Elisabetta Rodinò di Miglione

Il sottoscritto Geom. Marco Baldini, nato a San Giovanni Valdarno (AR) il 21/08/1967, con studio tecnico ubicato in Cavriglia (AR), località San Cipriano, via delle Cantine n. 44, codice fiscale BLD MRC 67M21 H901 G, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n. 976,

PREMESSO

- che in data 15/03/2023 il sottoscritto è stato nominato esperto per la valutazione dei beni pignorati per l'Esecuzione Immobiliare n. 166/2022 R.G.E. indicata sopra;
- che nel Decreto di nomina, il Giudice ha formulato i quesiti sottoposti all'esperto;
- di aver prestato il giuramento di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 16/03/2023;
- di aver effettuato le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, la Conservatoria dei RR.II di Arezzo, l'Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo, nonché i sopralluoghi alla proprietà oggetto del pignoramento;

Tutto ciò premesso il sottoscritto redice la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

OGGETTO: fabbricato per civile abitazione formato da due piani fuori terra, costruito in aderenza ad altro edificio, avente resede di pertinenza esclusiva, posto in Castiglion Fiorentino (AR), via Cesare Battisti n. 1 ed appezzamento di terreno di forma quadrangolare ubicato nelle vicinanze.

1) La documentazione ex art. 567 c.p.c. comprende certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

E' stata verificata la completezza della documentazione, in particolare:

- è stata verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, non c'è da effettuare alcuna regolarizzazione;
- le note di trascrizione dell'ultimo ventennio sono regolari, non ci sono servitù od altri vincoli trascritti od eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- c'è la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

2) Sono allegati alla presente relazione la planimetria catastale e la copia dell'atto di provenienza al debitore degli immobili pignorati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3) Nei beni in oggetto non esistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, non ci sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, l'edificio è di interesse storico architettonico, il terreno è sottoposto a vincolo cimiteriale, sia l'edificio che il terreno sono sottoposti a vincolo paesaggistico, non ci sono atti di asservimento urbanistici, né cessioni di cubature, né convenzioni matrimoniali e neanche provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

4) Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale, non ci sono né spese condominiali insolute né procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

5) Non esistono diritti demaniali o usi civici.

6) Esistono le seguenti formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati:

- iscrizione di ipoteca volontaria n. 26091/4926 del 14/12/2006 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.;
- verbale di pignoramento immobili, trascrizione n. 18337/13660 del 18/10/2022 a favore di AMCO-ASSET Management Company S.p.A. .

Esistono le seguenti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Il resede di pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata è di fatto un passaggio di accesso agli edifici ubicati nei pressi, anche se detta servitù non è trascritta.

7) Gli immobili pignorati consistono in un appartamento per civile abitazione, avente la zona abitabile al piano primo e le cantine al piano, con resede di pertinenza esclusiva, posto in Castiglion Fiorentino (AR), via Cesare Battisti n. 1 ed appezzamento di terreno di forma quadrangolare ubicato nelle vicinanze; l'abitazione è composta, al piano primo da una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno ed un locale sgombero ed al piano terreno da cinque stanze destinate a cantina ed un forno, oltre ad un resede di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, ma di fatto facente parte di un piazzale di passaggio per l'accesso agli edifici posti nelle vicinanze; l'appezzamento di terreno è destinato ad attività agricola con la presenza anche di animali.

I debitori non sono titolari di beni comuni non pignorati, posti al servizio dei beni pignorati.

La superficie netta calpestabile complessiva dell'unità immobiliare pignorata sopra descritti è di mq. 212, mentre la superficie commerciale complessiva è di mq. 144, ottenuta attraverso i coefficienti utilizzati nella tabella di seguito, mentre la superficie dell'appezzamento di terreno pignorato è di mq. 630:



n.	piano	destinazione stanza	superficie interna (mq.)	coeff.	superficie commerciale (mq.)
1	primo	cucina	20,19	1,00	20,19
2	primo	soggiorno	19,48	1,00	19,48
3	primo	camera	18,04	1,00	18,04
4	primo	camera	20,90	1,00	20,90
5	primo	sgombero	14,40	0,80	11,52
6	primo	bagno	12,08	0,80	9,66
7	primo	ripostiglio	1,25	0,80	1,00
8	primo / secondo	scala esterna	10,00	0,40	4,00
9	terreno	sgombero	18,00	0,40	7,20
10	terreno	ripostiglio	3,80	0,40	1,52
11	terreno	cantina	17,00	0,40	6,80
12	terreno	cantina	17,00	0,40	6,80
13	terreno	ex stalla	40,31	0,40	16,13
14	terreno	resede	74,64	0,01	0,75

TOTALE superficie netta calpestabile

212,44

143,97

L'unità immobiliare ad uso abitazione è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fiorentino (AR), Foglio 23, Particella 865, con categoria A/4, classe 3, consistenza vani 7,0 e rendita € 361,52, mentre l'appezzamento di terreno è individuato al Catasto Terreni del Comune di Castiglion Fiorentino (AR), Foglio 23, Particella 1625, con qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 630, reddito dominicale € 2,28 e reddito agrario € 1,30.

Gli immobili in oggetto si presentano sia internamente che esternamente in cattive condizioni di manutenzione; l'appartamento si affaccia sul fronte nel resede esclusivo ad uso piazzale di transito e sul retro nella strada pubblica.

- 8) La descrizione attuale dei beni corrisponde a quella indicata nel pignoramento.
- 9) La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo corrisponde allo stato dei luoghi.
- 10) Il Piano Regolatore Generale del Comune di Castiglion Fiorentino (AR) prevede la destinazione abitativa, viene allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno.
- 11) L'unità immobiliare in oggetto è stata costruita in data anteriore all'1 settembre 1967, quindi l'immobile è commerciabile, presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di Castiglion Fiorentino (AR) non è stata trovata alcuna pratica edilizia riguardante l'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rispetto alla planimetria catastale non c'è conformità nelle altezze delle quattro stanze abitabili del piano primo (cucina, soggiorno e due camere) dovuta alla realizzazione di controsoffitti, le altezze attuali sono inferiori a quanto prescritto dalla vigente normativa igienico sanitaria; tale abuso edilizio è sanabile soltanto attraverso il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione dei controsoffitti) con un costo stimato di € 3.000 .

12) Da una ricerca presso l'ufficio anagrafe del Comune di Castiglion Fiorentino (AR) è emerso che nell'appartamento pignorato, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento che alla data odierna, sono residenti i signori:



Visto lo stato di manutenzione dei beni in oggetto, la determinazione del giusto canone di locazione è stata stimata in 2,00 €/mq al mese di superficie netta abitabile che è di mq. 106 (vedi stanze da 1 a 7 della tabella del punto 7).

Quindi il giusto canone di locazione sarà di: $\text{mq. } 106 \times \text{€/mq } 2,00 = \text{€ } 212,00$ mensile
e di $\text{€ } 212,00 \times 12 = \text{€ } 2.544,00$ annuale

13)



14)

15) Gli impianti elettrico, idrico e termico sono funzionanti ed hanno i minimi requisiti previsti dalle normative vigenti, non esistono dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte sia per quanto riguarda l'impianto elettrico che per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento; l'appartamento non è dotato di impianto di condizionamento.

16) Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto.

17) Tenuto conto del bene oggetto di stima e lo scopo per il quale viene richiesta, ho ritenuto opportuno di dover effettuare la valutazione con il metodo della "stima sintetica per comparazione",



adottando come parametro il metro quadrato, lo stesso che nella zona di Castiglion Fiorentino (AR) viene adottato per le libere contrattazioni di compravendita.

Pertanto in base ai valori di mercato di altri beni simili alienati in tempi recenti, con caratteristiche sia tipologiche che costruttive che di manutenzione simili al bene oggetto di stima ed attribuendo per quanto riguarda l'unità immobiliare un valore a metro quadrato di superficie commerciale pari ad € 500,00 e per l'appezzamento di terreno un valore a mq. di € 3,00, quindi reputo che il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO dei beni in oggetto sia:

per quanto riguarda l'unità immobiliare mq. 144 x €/mq. 500,00 = € 72.000,00

per quanto riguarda l'appezzamento di terreno mq. 630 x €/mq. 3,00 = € 1.890,00

per un totale di € 73.890,00

da detta cifra bisogna detrarre la somma di € 3.000,00 di spese di regolarizzazione delle difformità come descritto al paragrafo 11), con un conseguente valore complessivo dei beni in oggetto di

€ 70.890,00

Visto che la presente stima viene redatta per determinare il valore di beni per una vendita coattiva viene applicato un abbattimento di circa il 15-20% al valore sopra calcolato avendo così un valore di

€ 60.000 (Euro sessantamila).

18) L'immobile non è pignorato solo pro-quota.

19) Non è il caso di pignoramento di sola nuda proprietà o di solo usufrutto.

20) L'immobile non è abusivo e non sanabile.

21) I recapiti telefonici degli esecutati sono 349/2525922 e 346/3764441.

#####

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane disposizione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa. Elisabetta Rodinò di Miglione per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

Allegati:

- relazione sintetica;
- visura catastale;
- planimetria catastale;
- copia dell'atto notarile di provenienza;
- certificati di stato civile degli esecutati.

Cavriglia li 11 settembre 2023

IL C.T.U.

Geom. Marco Baldini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

