

**TRIBUNALE DI AREZZO**

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare promossa da **Italfondario s.p.a** controGiudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione****ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 80/2024 riunita alla E.I. 114/2016**

Il sottoscritto Geometra Lido Lucci, tecnico libero professionista,

con studio in Castiglion Fiorentino Via della Misericordia, 1/L,

nominato come ESPERTO nella procedura esecutiva immobiliare promossa

da **Italfondario s.p.a.** contro ,

depositata la perizia relativa all'esecuzione immobiliare 114/2016, segnalata

la necessità di estendere il pignoramento, esteso il pignoramento da parte
precedente, è stata aperta la procedura esecutiva 80/2024 riunita alla

114/2016 ed il Giudice per l'esecuzione ha disposto quanto segue:

*-ritenuto opportuno che l'esperto Geom. Lucci Lido, cui la cancelleria
esecuzioni darà la visibilità del fascicolo rges 80/2024, depositi relazione
integrativa dando atto dell'avvenuto pignoramento dei beni ivi staggiti,
specificando in particolare se è mutato il valore da porre in vendita.*

RELAZIONE INTEGRATIVA

(A)

Verifica beni oggetto di pignoramento

(A/1)



Contenuto perizia

Occorre premettere che nella mia relazione a chiarimenti del 3 Novembre 2023 in cui veniva richiesto che **l'esperto specifichi con esattezza gli estremi catastali cui deve essere esteso il pignoramento,** ho riportato tra l'altro quanto di seguito :

In funzione di tutto quanto sopra riportato in risposta al chiarimento
posso asserire quanto di seguito.

a) Con riferimento al sub.7, ovvero scala di accesso a comune con altro subalterno, per poter estendere il pignoramento ai diritti di ½ spettanti ai signori in totale  dovrà essere integrato l'atto di provenienza, salvo diversa interpretazione.

b) Con riferimento ai subalterni derivati dai sub. 28 e 29, riportati nel titolo di provenienza il pignoramento dovrà essere esteso per la quota di 2/12 spettanti per a e per a e precisamente ai subalterni, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36 37, 38, 46 47 della p.lla 640 del foglio 44 catasto fabbricati di Castiglion Fiorentino.

$$(A/2)$$

Contenuto trascrizione

Dalla visione della nota di trascrizione n. 8334 del 18 Giugno 2024
risulta che il pignoramento è stato esteso ad una unità negoziale
composta da 11 immobili censiti al catasto fabbricati del comune di
Castiglion Fiorentino e precisamente :

- immobile 1 c.f. Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 31
-immobile 2 c.f. Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 32



- immobile 3 c.f. Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 33
 - immobile 4 c.f. Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 34
 - immobile 5 c.f. Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 35
 - immobile 6 c.f. Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 36
 - immobile 7 c.f. Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 37
 - immobile 8 c.f. Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 38
 - immobile 9 c.f. Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 47
 - immobile 10 c.f. Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 29
 - immobile 11 c.f. Castiglion Fiorentino fg. 44 p.lla 640 sub. 46
- Con soggetto a favore Valerie spv s.r.l. per la quota di proprietà di 2/12
- Con soggetti contro
- .

(A/3)

Verifica completezza estensione pignoramento

Dal raffronto del contenuto del punto b della perizia del 3/11/2023, con il contenuto della nota di trascrizione dell'estensione del pignoramento risulta che tutti i cespiti indicati al punto b sono stati tutti indicati nella trascrizione, **per cui per detto punto l'estensione è corretta.**

Rimane sempre la problematica indicata al punto a, ovvero la scala di accesso a comune con altro subalterno, non compresa nell'atto di acquisto, ma indispensabile per l'accesso.

(B)

CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE

In via preliminare alla risposta in merito alla determinazione del valore,





faccio presente che in data 16 Ottobre 2024, congiuntamente a personale dell'I.V.G. ho provveduto a visionare lo stato dei luoghi, verificando che il piazzale necessita di interventi di manutenzione, che non influiscono nella determinazione del valore.

Nella perizia originaria in risposta al quesito n.17, è stato determinato il valore dell'immobile che comprende anche la quota dei beni oggetto di estensione del pignoramento, che di seguito viene riportata:

*“ La determinazione del valore del cespite, sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza delle singole unità, con valori unitari di stima determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare sia in base alla esperienza professionale, sia allo stato di conservazione dell'immobile, i valori forniti dalle banche dati sono uniti alla presente come **Allegato 10** e sono indicativi.*

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica e la conformità degli impianti.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO UNICO

Il primo lotto è formato dai cespiti 1, 2 e 3 che identificano l'appartamento ed i posti auto, compresi nel pignoramento originale, a cui devono essere aggiunti i cespiti da 4 a 15 che identificano i beni comuni non censibili e la quota parte di altri posti auto, detti beni non sono compresi nel





pignoramento ed ai quali dovrà essere esteso lo stesso per una corretta vendita del bene

I cespiti 1, 2 e 3 identificano l'appartamento ed i posti auto scoperti in piena proprietà per l'intero spettante

, il cespite 4 identifica il vano scala esterna di cui gli esecutati sono comproprietari per la quota di $\frac{1}{2}$, i cespiti da 5 a 15 identificano i posti auto scoperti a comune ed i beni comuni non censibili di cui gli esecutati sono comproprietari per la quota di $\frac{2}{12}$, il tutto facente parte di un edificio posto in Castiglion Fiorentino frazione Via Adua n. 66 .

Stima per comparazione

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in normali condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

a) per l'OMI detti valori per abitazione civile in condizione normale ottima:

- per le abitazioni civili da euro 1.400 min. ad euro 1.700 max.;*
- per i box variano da euro 630 min. ad euro 900 max.;*

b) per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in condizione normale variano:

- per le abitazioni civili da euro 977 min. ad euro 1.262 max.;*
- per i box variano da euro 480 min. ad euro 586 max.*

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato in merito alle condizioni dell'immobile si assumono i seguenti valori unitari:

- per l'abitazione euro 1.400,00 a mq.;*





- per i box scoperti e le parti a comune euro 450,00 a mq..

Determinazione valore primo lotto

<u>Cespite 1</u>	sub 21 prop1/1 mq. 51,85 x € 1.400,00 a mq = €	72.590,00
<u>Cespite 2</u>	sub 26 prop1/1 mq. 13,00 x € 450,00 a mq = €	5.850,00
<u>Cespite 3</u>	sub 27 prop1/1 mq. 13,00 x € 450,00 a mq = €	5.850,00
<u>Cespite 4</u>	sub 7 prop1/2 mq. 5,00 x € 450,00 a mq = €	2.250,00
<u>Cespite 5</u>	sub 31 prop2/12 mq. 2,16 x € 450,00 a mq = €	972,00
<u>Cespite 6</u>	sub 32 prop2/12 mq. 2,16 x € 450,00 a mq = €	972,00
<u>Cespite 7</u>	sub 33 prop2/12 mq. 2,16 x € 450,00 a mq = €	972,00
<u>Cespite 8</u>	sub 34 prop2/12 mq. 2,16 x € 450,00 a mq = €	972,00
<u>Cespite 9</u>	sub 35 prop2/12 mq. 2,16 x € 450,00 a mq = €	972,00
<u>Cespite10</u>	sub 36 prop2/12 mq. 2,16 x € 450,00 a mq = €	972,00
<u>Cespite11</u>	sub 37 prop2/12 mq. 2,33 x € 450,00 a mq = €	1.048,15
<u>Cespite12</u>	sub 38 prop2/12 mq. 17,50 x € 450,00 a mq = €	7.875,00
<u>Cespite13</u>	sub 46 prop2/12 mq. 15,00 x € 450,00 a mq = €	6.750,00
<u>Cespite14</u>	sub 47 prop2/12 mq. 0,33 x € 450,00 a mq = €	15,51
<u>Cespite15</u>	sub 29 prop2/12 mq. 1,03 x € 450,00 a mq = €	436,50

Sommano euro 108.497,16

Il valore dell'intera quota di proprietà del lotto unico determinato con stima comparativa è pari ad euro 108.497,16.

Il valore del lotto unico arrotondato è pari ad euro 108.500,00, questo per quanto riguarda le quote di proprietà spettanti .

Valore dell'intero del primo lotto depurato del 10%, praticato in funzione dell'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto



Valore lotto = euro 108.500,00 x 0,90 = euro 97.650,00

*Il valore del lotto unico depurato viene arrotondato ad euro 98.000,00
diconsi euro novantottomila.*

*Con riferimento al valore, si fa presente che il valore di 98.000,00 euro
indicato nella prima perizia rimarrà invariato, in quanto il valore dei beni
oggetto di estensione era già stato considerato.*

(C)

ELENCO FORMALITA' AGGIORNATO

Allo scopo di verificare la presenza di ulteriori formalità successive alla data
di espletamento della prima perizia ho provveduto ad effettuare nuove
ispezioni ipotecarie in data 9 Ottobre 2024

unite alla presente come allegato n.1, verificando che ad
oggi vi è una sola nota aggiuntiva rispetto a quelle precedenti e
precisamente.

Nota Aggiuntiva

A) nota di trascrizione del 18 Giugno 2024 al numero di registro particolare
8334, di formalità relativa al verbale di pignoramento immobili
dell'ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo repertorio 1546 del 23
Maggio 2024.

Note presenti alla data di presentazione prima perizia

1) nota di Trascrizione del 27 Maggio 2016 al numero di registro
particolare 5177, di formalità relativa al verbale di pignoramento immobili
dell'ufficiale Giudiziario di Arezzo a favore di **Cassa di Risparmio di
Parma e Piacenza s.p.a.** con sede in Parma, contro





2) nota di Iscrizione del 18 Settembre 2012 al numero di registro particolare 1535, di formalità relativa all'Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per un importo capitale di euro 3.000,00 a favore di **Banca Popolare di Cortona Società Cooperativa per Azioni** con sede in Cortona, contro

3) nota di Iscrizione del 3 Novembre 2009 al numero di registro particolare 3591, di formalità relativa all'Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. con sede in Parma per un importo capitale di euro 136.000,00, contro

I costi di seguito riportati sono indicativi, in quanto l'esatto importo sarà determinato dall'ufficio preposto solo dopo il deposito della nota; pertanto si riportano i costi indicativi necessari per le cancellazione che sono i seguenti:

- a) costo per la presentazione della note di cancellazione della trascrizione relative all'atto di pignoramento, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione delle note, ammontano a circa euro 300,00.
- b) costo per la presentazione delle note di cancellazione delle iscrizioni relative alle ipoteche legali e giudiziali, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione delle note, ammontano a circa euro 400,00
- c) costo per la presentazione della nota di cancellazione della iscrizione relative alle ipoteche volontarie, ammontano a circa euro 65,00.

Il costo totale delle cancellazioni è di circa euro 1.065,00 salvo verifica.





Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore.
Castiglion Fiorentino li 17/10/2024



L'esperto

Geometra Lucci Lido



ALLEGATO 1 Ispezioni Ipotecarie
del 09/10/2024

