

TRIBUNALE DI AREZZO

Cred. Proc. UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA

(Avv. xxxxxxxxxxxxxx, Arezzo)

G.E. Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Lucia Bruni

Esec. Imm.re N° 47/2021 R.G.E.

-o-o-o-o-o-o-o-

Con disposizione emanata nell'udienza del 10/01/2023 l' Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Lucia Bruni, chiedeva alla sottoscritta, Architetto Manuela Lapini, quale esperto, quanto secondo il seguente testo a verbale:

“..letta la perizia di stima e l'integrazione peritale, rileva che l'esperto in atti non ha indicato l'elenco dei gravami insistenti sul compendio staggito, come riportato anche nella certificazione notarile, tra cui l'ipoteca a garanzia di mutuo azionato e il vincolo trascritto in favore del Comune di xxxxxxxxxxxxxx risulta sussistente e opponibile alla procedura; ritenuto doversi integrare la relazione peritale con l'indicazione aggiornata dei gravami, ivi incluso il pignoramento riunito alla presente procedura, e dei costi di cancellazione degli stessi in risposta al quesito n.6 del decreto di nomina; ritenuto inoltre doversi calcolare l'indennità di occupazione del compendio staggito in ragione di quanto dichiarato dal custode; PQM - Dispone che l'esperto stimatore depositi relazione integrativa entro il 31.1.2023;

- 1) La sottoscritta Perito Esperto ha accertato che sul compendio immobiliare staggito alla data del 31 gennaio 2023, grava quanto segue:

Trascrizione contro del 28/09/2022 – Reg.Part. xxxxxxxx Reg.Gen. xxxxxxxxx
Pubblico ufficiale Uff.Giudiziario Tribunale di Arezzo Rep.xxxx del xxxxxxxxxx
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Immobili siti in xxxxxxxxxx

A favore : i

Contro : Unità negoziale Ente Comune F°xx P.Illa xx Sub. 8 (BCNC)

lo stesso sub. 8 è a comune oltre che con il sub. 2 (laboratorio oggetto di perizia) anche con i subb. 3 – 4 – 5 – 7 – 9 – 10; Con precisazione che al 31/1/2023 la trascrizione eseguita dal creditore precedente riguarda impropriamente l'intero sub. 8 mentre dovrebbe riguardare la pro quota condominiale e non l'intero del detto subalterno.

Trascrizione contro del 26/03/2021 – Reg.Part. xxxx Reg.Gen.xxxx
Pubblico ufficiale Uff.Giudiziario Rep.xxxxxxxx del xxxxx
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Immobili siti in xxxxxxx

A favore :

in Bergamo

Contro : xxxxxxxxxx in xxxxxxxxxx (AR)

Ipoteca volontaria del 23/12/2009 – Reg.Part. xxxxxx Reg.Gen.xxxxxxxx

Titolo : Contratto di mutuo Notaio xxxxxxxxxx in xxxxx del 22/12/2009 Rep. xxxxxxxxxx

A favore : r

Contro : xxxxxxxxxx in xxxxxx(AR) titolare della piena proprietà.

Ipoteca volontaria per la somma di €.360.000,00 a garanzia di un mutuo di €.180.000,00 da restituire in 10 anni.

Vincolo del 24/03/1975 – Reg.Part. xxxxxxxxx Reg.Gen. xxxxxxxxx

Titolo : Atto Notaio xxxxxxxxxx in xxxxxx del 14/03/1975 Rep. xxxx.

A favore : COMUNE DI xxxxxxxxxx (AR)

Contro : xxxxxxxxxx

L'Atto riguarda un vincolo perpetuo di inedificabilità dell'area di sedime del lotto costruendo insistente sull'area di proprietà xxxxxx, il vincolo si estende anche sul terreno confinante di proprietà xxxxxx, in quanto il Comune di xxxx aveva subordinato il rilascio della relativa Licenza a questo vincolo perpetuo. Il vincolo, esteso a circa ha 06.73.30 di proprietà xxxxx e xxxxx a vario titolo, comprende anche la particella 18 di nostro attuale interesse, e che costituisce l'area di sedime e di resede del fabbricato pignorato.

Vista la natura e sostanza del vincolo non si ritiene lo stesso opponibile alla procedura medesima.

(L'atto di Vincolo del 1975 e l'ispezione ipotecaria alla data del 31/01/2023 vengono allegate alla presente perizia)

2) *Costi di cancellazione Trascrizioni e/o Iscrizioni e Ipoteca:*

Le formalità che gravano sul bene staggito, al momento della vendita forzata, saranno oggetto di cancellazione al fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità del bene libero da gravami; per la cancellazione di tali formalità in risposta al punto 1), occorrerà il pagamento delle imposte relative, la sottoscritta indicativamente riporta gli importi per ogni gravame, anche se il delegato alla vendita e/o l'ufficio della Conservatoria dei Pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo le potranno determinare con maggiore esattezza,

- Trascrizione contro del 28/09/2022 – Reg.Part. xxxxxx Reg.Gen. xxxxx
Imposta di Bollo€. 59,00
Tassa Ipotecaria. ...€. 35,00
T O T A L E €. 94,00

- Trascrizione contro del 28/09/2022 – Reg.Part. xxxxxx Reg.Gen. xxxxxx
Imposta di Bollo€. 59,00
Tassa Ipotecaria. ...€. 35,00
T O T A L E €. 94,00

- Trascrizione contro del 26/03/2021 – Reg.Part. xxxxxxxx Reg.Gen. xxxxxxxx
Imposta di Bollo€. 59,00
Tassa Ipotecaria. ...€. 35,00
T O T A L E €. 94,00

- Ipoteca Volontaria del 23/12/2009 – Reg.Part. xxxxxx Reg.Gen. xxxxxx
Imposta Ipotecaria...€. 1.800,00
Imposta di Bollo€. 59,00
Tassa Ipotecaria. ...€. 35,00
T O T A L E €. 1.894,00

3) *Indennità di occupazione*

Al fine di determinare il valore dell'indennità di occupazione, che qui si intende quale canone di locazione mensile-annuale sul mercato corrente di zona, si farà riferimento sia all'analisi di beni simili presenti nella zona e/o in zone equivalenti, sia alle valutazioni presenti nell'OMI, sia alle banche dati quotazioni del mercato immobiliare.

Le banche dati utilizzate quindi per il calcolo estimativo sono:

- Dati agenzie immobiliari del mercato locale
- OMI Osservatorio mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- Borsino Immobiliare

Consultate le agenzie immobiliari della zona, risulta la mancanza di offerta di beni simili nella zona limitrofa al bene staggito, nel raggio di Km 15,00 da questa, si trovano zone artigianali limitrofe ai centri di xxxxxx e xxxxxx, dove si possono rilevare locali artigianali in locazione. In tali posizioni i locali artigianali insistono in zone commerciali più interessanti rispetto all'immobile considerato. Tali zone risultano ben più appetibili e di conseguenza l'offerta è più alta così come i canoni; i dati di seguito riportati nella tabella sono puramente indicativi in quanto proposte di affitto non ancora contrattualizzate.

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

€. 1500,00	Mq. 500,00	Locale Artigianale xxxx	€/mq 3,0	Valore Medio € 3,13/mq
€. 1200,00	Mq. 500,00	Locale Artigianale xxxx	€/mq 2,4	
€. 600,00	Mq. 150,00	Locale Artigianale xxxx	€/mq 4,0	

Il valore medio a parere della scrivente deve essere ritoccato almeno di un 35% in difetto, in considerazione della diversa localizzazione degli immobili riportati in tabella e di quanto sopra esposto, portando il valore medio a quello più realistico della zona di xxxxxxxxxxxx, pertanto avremo €3,13 -35% = € 2,03/mq.

L'OMI cura le informazioni di carattere tecnico – economico relative al mercato sia degli affitti sia delle vendite immobiliari con rilevazione semestrale, l'ultima a disposizione si riferisce al primo semestre 2022, come da tabella sottostante:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AREZZO

Fascia/zona:

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	390	560	L	1,8	2,5	L

OMI Valore medio €. 2,15/mq

BORSINO IMMOBILIARE

Zona : loc. xxxxxxxxxxxxxx

Toscana, Italia

Esposizione Zona: Rurale / Non Urbanizz. Tipologia Finiture: Non Presente Tutte le Statistiche di Zona: Passo a Borsino PRO



Laboratori

Valore minimo

Euro 1,06

Valore medio

Euro 1,64

Valore massimo

Euro 2,22

Prendendo come riferimento le quotazioni di mercato delle tre tabelle di cui sopra, e considerando le caratteristiche dell'immobile pignorato tipicamente adibito alla

lavorazione del legno, la posizione decentrata rispetto ai centri produttivi del xxxxxxx che sicuramente non trova grande appetibilità tra il mercato produttivo e lo stato conservativo, ed operando una media tra i valori riscontrati si può arrivare a determinare verosimilmente l'indennità di occupazione mensile e procedendo come segue:

Agenzie Immobiliari	Valore medio €2,03/mq	Valore Medio € 1,94/mq
O.M.I.	Valore medio €2,15/mq	
Borsino Imm.re	Valore medio €1,64/mq	

I riferimenti catastali di identificazione dell'immobile sono i seguenti, in Catasto Fabbricati in Comune di xxxxxxxx:

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rendita
1		xxx	xxx	xxx			C/3	2	315mq	Totale: 352mq	Euro 894,76

Nota: nei dati del classamento risulta una consistenza catastale di mq. 315 ed una Sup. catastale totale di mq.352, tali superfici non corrispondono alla superficie reale dell'immobile, in quanto è il risultato di una serie di calcoli e parametri stabiliti dal D.P.R. n.138/98.

La superficie reale dell'immobile è stata calcolata dalla sottoscritta, e si può così quantificare in termini di superficie commerciale lorda:

Laboratorio artigianale mq. 340,00 x coeff. Riduttivo 100% = 340,00

Loggia (accessorio) mq. 60,00 x coeff. Riduttivo 50% = 30,00

Totale Superficie commerciale mq. 370,00 x €. 1,94 = 717,80 arrotondato alla cifra di € 700,00 (Euro settecento/00) quale canone mensile, equivalente ad un canone annuo di € 8.400,00 (Euro ottomilaquattrocento/00).

Si ricorda che per il contratto di affitto è necessaria la redazione di Certificazione Energetica (A.P.E.), il prezzo per la redazione della stessa viene quantificato in €. 300,00 + tasse ed accessori.

Arezzo, 31 Gennaio 2023.

"L'Esperto"

(Arch. Manuela Lapini)

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO	DESCRIZIONE
1	<i>Ispezione Ipotecaria</i>
2	<i>Atto di Vincolo del 24/03/1975</i>