

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Ilaria Benincasa

PROCEDIMENTO N. 273 DEL 2017, TRA BANCA

CONTRO

IMMOBILI

- **LOTTO unico**, Fabbricato di civile abitazione in aderenza ad altro fabbricato abitativo, composto da cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegni, tre camere e servizio igienico, terrazza a lastrico, con resede di pertinenza, locale accessorio, con diritti pari alla quota di 1/2 sulla strada interna di accesso, sito in Comune di Cortona, in Loc. Montecchio n. 109, così descritto al Catasto del Comune di Cortona:
- N.C.E.U. foglio 254, particella 293, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 95 mq, rendita 387,34; beni di proprietà del \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- N.C.T. foglio 254, particella 294, qualità classe semin arbor 4, superficie are 01,46 mq, reddito dominicale euro 0,19, reddito agrario euro 0,15; resede esclusivo con diritti di **proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 della piena proprietà sulla strada interna di accesso; la parte restante è**



di proprietà per 1/ 4 di \_\_\_\_\_ , per 1/ 4 di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (allegato 1);

#### **GENERALITÀ**

Facendo seguito alla comunicazione inviata dal Giudice il giorno 30 marzo 2019, il ctu risponde al quesito n. 18:

**"se l'immobile è pignorato solo pro-quota:**

- *verifichi l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;*
- *verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*
- *in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;*
- *se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca*



*altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile";*

L'immobile pignorato pro-quota è un terreno di 146 mq identificato catastalmente al N.C.T. foglio 254, particella 294. Le quote del bene sono ripartite come indicato in premessa.

Si tratta di una strada di accesso sia ai compendi dei comproprietari del terreno medesimo, sia all'edificio costruito negli anni settanta a margine della strada stessa e identificato al foglio 254, particella 321 (allegato 1); tale terreno, per la sua natura e per la funzione che svolge, è un bene non frazionabile e non divisibile (allegato 2).

Le visure compiute presso la Direzione Provinciale di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari, non hanno messo in luce iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (allegato 3).

Il terreno in esame, essendo un passo di accesso a più proprietà, è stato considerato per la quota di un 1/2 come uno degli elementi connotanti il compendio immobiliare del **Lotto unico**, dai quali è stata ricavata la valutazione complessiva del lotto medesimo.



Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

IL CTU

Arch. Pietro Matracchi

Camucia, 19 aprile 2019

Seguono allegati:

Allegato 1 di pagg. 4

Allegato 2 di pag. 1

Allegato 3 di pagg. 2