

TRIBUNALE DI AREZZO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. **62/2020** r.g.e.

Promossa da **PIGNORANTE**

Contro **Esecutato 1**

**Esecutato 2**

Il sottoscritto Alberto Ciabatti, Geometra libero professionista con studio in Via Solferino n.15 ☒ 52041 Badia al Pino, iscritto al Collegio dei Geometri di Arezzo l'11 agosto 1970 al n.381 ed all'albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Arezzo dall'8 gennaio 1992 con il n.229, ricevuto l'incarico dal **Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Rodino' Di Miglione Elisabetta** quale esperto nell'esecuzione **n. 62** anno **2020**, esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi qui di seguito relaziona.

**Quesito n. 1** - *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

- Si è provveduto a verificare la documentazione in atti che è risultata completa.
- Nell'atto di pignoramento, nella trascrizione dello stesso e dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si indica correttamente che il bene staggito è distinto in catasto nel foglio 80 dal subalterno 8 della particella 80.
- La mappa catastale prodotta dal pignorante descrive l'immobile, fabbricato (num. 80 ) e resede (num. 260 ) con i due numeri particellari qui evidenziati. Tale variazione è stata eseguita dal catasto il **20/02/2007** pratica n. AR0035492.
- La particella 260 è stata creata e caricata dal catasto nel database dell'Agenzia come B.C.N.C. (*Bene Comune Non Censibile*).
- La nota di trascrizione dell'atto di CompraVendita del **17 giugno 1994**, nel quadro D, indica che: **"É compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivise del fabbricato così come risulta dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza precisandosi che tra le parti comuni é compreso il resede condominiale che circonda il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto e che costituisce pertinenza dello stesso."**

**Risposta quesito n. 2** - *provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a - planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b - anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.*

**a 1° - Planimetrie.** Ad integrazione della documentazione si è provveduto ad acquisire l'estratto del catasto (visura e mappa) (*Allegato nr. 1*) e planimetria catastale (*Allegato nr. 2*).

**a 2° - Progetti e Sanatorie.** Dall'archivio comunale é stata rilasciata la P.E. n. 6 del 1986 concernente la presentazione di un Art. 26. (*Allegato nr. 3*)

**b - Copia integrale del titolo di provenienza** C o m p r a V e n d i t a stipulata il 17 giugno 1994 rep. 22881 Dr.ssa. Rogante notaio in Bibbiena. (*Allegato nr. 4*).

- Nota di Trascrizione, dello stesso atto, del 18 giugno 1994 n. di registro generale 8033 e n. di registro particolare 5697. (*Allegato nr. 5*).

**Quesito n. 3 -** *predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

- Dopo aver riscontrato la Certificazione ventennale prodotta dal creditore procedente (*Allegato nr. 6 a*) e le certificazioni rilasciate dal Servizio di Pubblicità Immobiliare acquisite (*Allegato nr. 6 b*) si provvede ad elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli.

#### **Iscrizioni CONTRO**

1<sup>a</sup> DEBITORE - data 29/4/2008 - Part. 1493 - Notaio Pane F.. Rep. 53630 - 28/4/2008  
FAVORE - PIGNORANTE. - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

2<sup>a</sup> DEBITORE - data 07/06/2011 - Part. 1523 - Notaio Pane F. Rep. 57256 - 06/06/2011  
FAVORE - PIGNORANTE. - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

#### **Trascrizioni CONTRO**

1<sup>a</sup> data 19/03/2020 - Part. 3105 - Ufficiale Giudiziario - Rep. 518 - 25/02/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI  
FAVORE - PIGNORANTE.

- Gli immobili in oggetto ricadono in zona con vincolo paesaggistico (art.136 Decreto Legislativo n.42/2004 - ex Legge n. 1437/'39) imposto con D.M. 21/05/1960 – G.U. 141 del 09/06/1960.

- Non risultano altri vincoli gravanti sui beni in oggetto di carattere urbanistico e storico-artistico, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

**Quesito n. 4 -** *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

- Il bene staggito fa parte di un fabbricato plurifamiliare posto in comune di

Bibbiena in Via Dante Alighieri n.6 ed é composto da cinque unita immobiliari abitative.

- Non vi sono però spese fisse annuali di gestione e manutenzione condominiali; non risulta faccia quindi parte di un condominio costituito e quindi non vi siano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

**Quesito n. 5** - *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

- Per il bene staggito non risulta l'esistenza di diritti demaniali, usi civili ed oneri di affrancazione o riscatto.

**Quesito n. 6** - *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:*

a) *l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*

b) *la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
- *gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
- *le iscrizioni;*
- *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *le difformità urbanistico-catastali.*

1 <sup>a</sup> - Ipoteca volontaria - 29/4/2008 - Part. 1493 - mutuo fondiario € 90.000,00			
Costo cancellazione	€		35,00
2 <sup>a</sup> - Ipoteca volontaria - d data 07/06/2011 - Part. 1523 - mutuo fondiario di € 40.000,00			
Costo cancellazione	€		35,00
3 <sup>a</sup> - Verbale di Pignoramento	Annotazione	n. 1	
Costo cancellazione	€ 200,00 + € 59,00 € 35,00 =		€ 294,00
	totale		€ 364,00

- Il costo esatto sarà rideterminato al momento dell'effettiva cancellazione tenendo anche in considerazione le tariffe vigenti al tempo della presentazione.

**Quesito n. 7** - *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.).*

- L' unità immobiliare staggita é posta in comune di Bibbiena in Via Dante Alighieri n.6 ed ha come le altre destinazione abitativa; è posta al piano terra e primo, con ingresso agli appartamenti nel lato ovest ed ingresso veicolare, pedonale e lato fronte

strada a nord, <b>identificato</b>	foglio	p.la	sub	qualità	classe	cons.	Sup.Cat.	Rendita €
<b>al catasto dei fabbricati</b>	80	108	8	A/4	4 <sup>a</sup>	5 vani	86	309,87

- Come già esposto nella risposta al primo quesito il resede dell'unità immobiliare staggita era inclusa nella compravendita in quanto "... **tra le parti comuni é compreso il resede condominiale che circonda il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto e che costituisce pertinenza dello stesso.**" Con la variazione eseguita dal catasto il **20/02/2007** pratica n. AR0035492 per allineamento delle mappe catastali è stata creata la particella 260 caricandola nel database dell'Agenzia

come Ente Urbano. foglio p.la sub indirizzo qualità classe cons. Rendita Partita  
(Allegato nr. 7 a b). 80 260 V. Dante 473 € euro Bene Comune Non Censibile

- Nel database dell'Agenzia non esiste l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni né per la particella 80 né per la particella 260.

- Da Via Dante Alighieri tramite l'ampio passo carraio e pedonale si accede al più volte menzionato resede condominiale con le porzioni poste a est e sud che sono completamente inghiaiate; la porzione ad ovest, ad un livello più alto, é invece destinata a giardino mentre quella a nord nella prima parte é inesistente e a confine con la via mentre la successiva é pavimentata e con delle scale per salire al detto giardino; nei lati a est, sud (in parte) e a nord il fabbricato é corredato da un marciapiede con lastre di pietra che serve anche da camminamento per raggiungere le scale esterne per entrare nei vari appartamenti.

- Quanto sopra é ampiamente illustrato nell' (Allegato nr. 8) documentazione fotografica anche degli interni.

- Nel lato sud del confine del resede condominiale vicino allo spigolo del confine est é posto un cancello che permette l'accesso alla particella 764, si presume quindi che la porzione ad est del resede condominiale é utilizzata anche dal proprietario della detta proprietà per raggiungere la Via Dante Alighieri.

- Tale servitù non é descritta nell'atto d'acquisto della proprietà staggita.

- Dal giardino o dal marciapiede pavimentato con le due rampe delle scale esterne si accede all'ingresso condominiale e da qui all'abitazione eseguita, posta al piano primo, e quindi alla cucina da cui si accede ad un disimpegno con sulla destra un ripostiglio con il sottoscala, sulla sinistra il locale igienico con doccia e nell'altro lato le due camere. A corredo c'è una cantina al piano terreno con accesso comune (con porta metallica) con un'altra cantina di proprietà di terzi; nella cantina la proprietà ha realizzato un telaio amovibile con soprastante un assito per riporvi chincaglieria o cose leggere; pavimento con mattonelle in graniglia, pareti e soffitto completamente intonacati e tinteggiati, impianto elettrico e caldaia murale alimentata a metano; porta in legno massello. Sotto alle scale che dal giardino ad ovest salgono al piano primo c'è un vano condominiale accessibile dal marciapiede condominiale.

- Le strutture portanti verticali sono costituite da muratura in pietra completamente intonacate e tinteggiate esclusa la balza vicino al marciapiede lasciata a faccia a vista; i solai interni sono in latero cemento pure questi completamente intonacati e tinteggiati; la copertura, come deducibile dalle gronde, é con travatura secondaria e principale in legno con tavelle tra un corrente e l'altro il tutto per supportare la copertura costituita da tegolini cd. marsigliesi. Le gronde sono dotate di canali di raccolta con tubature verticale di scarico delle acque pluviali provenienti dal tetto.
- I pavimenti compresi i rivestimenti e locale igienico sono in monocottura di color bianco o chiaro mattonelle quadrate poste in diagonale ad eccezione del locale igienico ove sono poste ortogonalmente.
- Le finestre sono in legno così come la porta d'ingresso e le porte interne che sono in massello; l'aperture esterne sono corredate di persiane in alluminio color verde; il portoncino d'ingresso condominiale é in cristallo con struttura portante in alluminio.
- L'unità pignorata è collegata alle varie reti: fognaria, telefonica, elettrica, gas ed acquedotto.
- Condizioni di manutenzione dell'abitazione buone; degli accessori discrete ed ordinarie per le parti comuni.
- La superficie lorda catastale dell'abitazione é circa mq. 85 e della cantina mq. 10 mentre la superficie utile é rispettivamente circa mq. 60 e circa mq. 7, il sottoscala con altezze circa min. mt. 0,40 e max. mt. 1,10 ha una superficie di circa mq. 2,30; l'altezza della cantina é circa mt. 2,90 mentre é di circa mt. 2,85 per l'abitazione.
- La descrizione letterale è completata da una descrizione visiva contenuta nell'elaborato documentazione fotografica. (Allegato nr. 8)

**Quesito n. 8** - *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, i casi di rilevata difformità:*

- a) - *se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;*
- b) - *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) - *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

- Si integra quanto già evidenziato nella prima risposta confermando che indirizzo e dati catastali identificano il bene staggito come pervenuto agli esecutati con l'atto di CompraVendita stipulato il 17 giugno 1994 rep. 22881 dalla Dr.ssa. Rogante notaio in Bibbiena; la nota di trascrizione dell'atto, nel quadro D, indica che: ***“É compresa nella vendita la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni ed indivise del fabbricato così come risulta dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza precisandosi che tra le parti comuni é compreso il resede condominiale che circonda il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto e che costituisce pertinenza dello stesso.”***

- Si ritiene dunque che la variazione introdotta dal catasto il 20 febbraio 2007 creando la particella 260 per il resede del fabbricato che, come da nota di trascrizione, costituisce pertinenza dell'unità staggita con numero particellare 108 sub. 8.

**Quesito n. 9** - *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.*

- La planimetria catastale rileva inesattezze nell'indicazione dell'altezze comunque non influenti ai fini del calcolo della rendita catastale, pertanto non si procede all'aggiornamento delle planimetrie presso l'Agenzia delle Entrate.

**Quesito n. 10** - *indichi, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.*

- Il vigente strumento urbanistico individua l'area ove si trova il fabbricato con il bene staggito come zona A - Centro Storico - normata dall'articolo 11 del Regolamento Urbanistico e dalle Leggi Regionali.

- Il pignoramento non ha per oggetto terreni liberi e pertanto non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica..

**Quesito n. 11** - *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

- Nell'archivio comunale non sono state rintracciate pratiche edilizie intestate agli originari proprietari del bene staggito; è stata trovata ed esaminata solo la P.E. n. 6 del 1986 concernente la presentazione di un Art. 26 per suddividere in due un locale a cantina posto al piano terreno cosa avvenuta che trova poi corrispondenza nell'attuale planimetria catastale. **(Allegato nr. 3)**

- Per completezza si espone che il fabbricato particella 108 era stato oggetto di una richiesta di ampliamento, mai realizzata, oggetto della P.E. n. 15 dell'anno 1966 con una sufficiente descrizione da cui si può verificare che la costruzione del bene staggito risulta anteriore al primo settembre 1967.

**Quesito n. 12** - *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base al contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventuale in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di*

*categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.*

- Come da verbale del custode giudiziario.

**Quesito n. 13** - *allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*

- Nell'atto di acquisto del 17 giugno 1994 rep. 22881 della Dr.ssa. Rogante le parti acquirenti dichiarano di essere coniugate in regime di comunione legale dei beni; come richiesto si produce estratto dell'atto di matrimonio. **(Allegato nr. 9)**

**Quesito n. 14** - *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario).*

- Per il bene staggito non ricorrono le condizioni richieste dal quesito.

**Quesito n. 15** - *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

- L'impianto elettrico con scatole di derivazione, salvavita quadri e sotto quadri, è interamente sottotraccia. Appare sufficientemente sicuro ma probabilmente non del tutto conforme alle vigenti disposizioni in materia, come per il riscaldamento non è stato possibile acquisire la debita certificazione; la climatizzazione è con caldaia murale alimentata a metano, posta nella cantina a piano terra, con elementi radianti in alluminio e con le varie tubature interamente sottotraccia; anche l'impianto idrico è interamente sottotraccia. Indispensabile la revisione degli impianti per eventualmente adeguarli alla vigente normativa e per il rilascio delle necessarie dichiarazioni di conformità. La spesa necessaria è nell'ordine di € 2.500,00 / € 3.500,00.

**Quesito n. 16** - *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

- Non necessita frazionare il bene staggito e la vendita potrà essere fatta come unico lotto.

**Quesito n. 17** - *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento), in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli; nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli*

*adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

- Per la determinazione del valore del compendio immobiliare, escluso l'utilizzo di altri criteri di stima (costo di costruzione e capitalizzazione del reddito) in quanto meno attendibili rispetto alle possibilità di realizzo a libero mercato si è proceduto alla comparazione con altri beni, di cui sono noti i prezzi di mercato con rilevamento eseguito sui prezzi di vetrina delle proposte immobiliari, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando l'ubicazione, la tipologia del fabbricato, lo stato di conservazione/manutenzione, riferendosi anche alla banca dati dell'Agenzia dell'Entrate O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare). (*Allegato nr. 10*)

- I valori sono riferiti alla superficie commerciale ed all'immobile in stato normale.

Abitativo	mq. 85 per	€ 950,00 /mq. =	€ 80.750,00
Cantina	mq. 10 per	€ 400,00 /mq. =	€ 4.000,00
Resede	mq.473/5 x 0,10 = mq. 9,50 x	€ 200,00 /mq. =	€ 1.900,00

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ammonterebbe ad

**euro centocinquantaduemilaseicento/00** **€ 86.650,00**

- In prosieguo gli adeguamenti e le correzioni del valore richieste per l'assenza della garanzia per i vizi del bene staggito con l'abbattimento del valore di una percentuale pari al 15% derivante anche dall'andamento del mercato immobiliare.

1 - Valore di stima € 86.650,00 x 15 % =	€ 12.997,50
2 - Per quanto al quesito n. 15	€ 3.000,00
Totale euro dodicimilaquattrosessantacinque/00	€ 15.997,50
Il valore diviene euro ottantaduemilacentottantacinque/00	€ 70.652,50
Che si arrotonda ad <b>euro settantamila/00</b>	<b>€ 70.000,00</b>

**Quesito n. 18 - se l'immobile è pignorato solo pro-quota:**

*- dica se esso 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 tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; 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;*

*- proceda, in caso contrario, 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 staggito non è pro quota ma per l'intero.

**Quesito n. 19 - nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.**

- Il pignoramento non riguarda la sola nuda proprietà o il solo usufrutto.

**Quesito n. 20** - *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.*

- Non sono stati rilevati fabbricati d'abitazione o accessori totalmente abusivi.

*Badia al Pino, 08/09/2022*

*L'esperto  
Geometra Alberto Ciabatti*

**Si produce:**

*Allegato nr. 1* - Estratto catastale, visura e mappa

*Allegato nr. 2* - Planimetria catastale

*Allegato nr. 3* - P.E. n. 6/1986

*Allegato nr. 4* - Atto CV 17\_6\_1994

*Allegato nr. 5* - Nota Trascrizione Atto CV 17\_6\_1994

*Allegato nr. 6 a* - Certificazione notarile

*Allegato nr. 6 b* - Certificazioni immobiliari del S.P.I.

*Allegato nr. 7 a* - Certificazione catastale Fg. 80 p.la 260 variazione del 20/02/2007

*Allegato nr. 7 b* - Certificazione catastale Fg. 80 p.la 260 B.C.N.C.

*Allegato nr. 8* - Documentazione fotografica

*Allegato nr. 9* - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

*Allegato nr. 10* - Quotazioni O.M.I.

*Allegato a 01* - Perizia in forma anonima

*Allegato b 01* - Riepilogo o descrizione finale

*Allegato c 01* - Sintesi descrittiva per pubblicità

*Allegato d 01* - Attestazione Avvenuta Comunicazioni alle Parti