

ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2022

## **TRIBUNALE DI AREZZO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
**n. 26/2022**



*Promossa da:*

**INTESA SAN PAOLO s.p.a. – con sede in Torino, P.zza  
San Carlo n. 156 - cod fisc.00799960158**

*Nei confronti di:*

**[REDACTED]**

*Giudice  
dell'Esecuzione:*

**Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**

**Arezzo, 19 dicembre 2023**

Il tecnico  
Arch. Paola Casi

Studio Professionale Dott. Arch. Paola Casi  
Via Francesco petrarca,28-52100 Arezzo P.IVA 01599190517  
C.F. CSAPLA67P60A3900  
E-mail [arc.paola.caso@gmail.com](mailto:arc.paola.caso@gmail.com)  
[paola.casi@archiworldpec.it](mailto:paola.casi@archiworldpec.it)

1



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### SOMMARIO

- Elenco allegati	pag. 2
- Premessa	pag. 3
- Risposta al quesito 1	pag. 5
- Risposta al quesito 2	pag. 6
- Risposta al quesito 3	pag. 7
- Risposta al quesito 4	pag. 9
- Risposta al quesito 5	pag. 9
- Risposta al quesito 6	pag. 9
- Risposta al quesito 7	pag.12
- Risposta al quesito 8	pag.16
- Risposta al quesito 9	pag.16
- Risposta al quesito 10	pag.16
- Risposta al quesito 11	pag.17
- Risposta al quesito 12	pag.18
- Risposta al quesito 13	pag.18
- Risposta al quesito 14	pag.19
- Risposta al quesito 15	pag.19
- Risposta al quesito 16	pag.20
- Risposta al quesito 17	pag.21
- Risposta al quesito 18	pag.23
- Risposta al quesito 19	pag.24
- Risposta al quesito 20	pag.24

### ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1 Nomina e quesiti
- ALL. 2 Certificato storico di residenza e stato di famiglia
- ALL. 3 Certificato contestuale di residenza e stato civile
- ALL. 4 Atto di provenienza soggetto esecutato
- ALL. 5 Rilievo fotografico
- ALL. 6 Ispezioni ipotecarie
- ALL. 7 Elaborato planimetrico 1995 e planimetria primo accatastamento sub.2
- ALL. 8 Planimetria catastale attuale
- ALL. 9 Visure storiche catastali sub. 4 sub.2 , estratto di mappa catastale, elenco subalterni
- ALL. 10 Titolo edilizio ed elaborato grafico.
- ALL. 11 Atto di vendita sede e porzione del fabbricato di provenienza
- ALL. 12 Planimetria catastale sub 5
- ALL. 13 Comunicazione e Verbale di sopralluogo

**PREMESSA**

- Con ordinanza del 09/05/2023 il Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione nominava la sottoscritta Arch. Paola Casi - nata a Arezzo il 20/09/1967, con studio in Arezzo, Via Francesco Petrarca n. 28, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo col n. 461 - consulente tecnico per la valutazione dei beni immobili pignorati nella procedura n. **26/2022**, promossa da **INTESA SAN PAOLO s.p.a. – con sede in Torino, P.zza San Carlo n 156 cod fisc.00799960158** contro **ZARRO GIOVANNI nato in Francia (EE) il 29/07/1969 cod. fisc. 02828810972001**. L'incarico prevede come termine di consegna dell'elaborato peritale alle parti il termine del 25/12/2023, ovvero 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 24/01/2024.
- Il giuramento veniva prestato dalla sottoscritta il 14/05/2023.
- In data 05/07/2023 la scrivente richiedeva l'accesso alle pratiche d'archivio del comune di Castel Focognano per ricevere copia della documentazione relativa agli interventi edilizi che interessano il bene esecutato.
- In data 06/07/2023 veniva richiesto all'ufficio Anagrafe del comune di Arezzo il certificato storico di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato.
- In data 07/07/2023 veniva richiesta copia dell'atto di provenienza, relativo all'immobile esecutato, presso l'archivio notarile distrettuale di Firenze.
- In data 27/07/2023 è stato effettuato sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario presso l'immobile ed è stato possibile effettuare un rilievo fotografico dei luoghi e un rilievo di verifica dei locali riportate negli elaborati grafici di concessione dell'edificio.
- In data 01/08/2023 è stata acquisita copia dell'atto di provenienza del bene.
- In data 08/08/2023 è stato verificato presso gli uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo quanto riportato nel certificato notarile sostitutivo della documentazione di cui all'Art. 567 comma 2 del C.P.C. contenuto nel fascicolo.
- In data 03/08/2023 è stata effettuata verifica presso l'Ufficio del Territorio di Arezzo per verificare il frazionamento che aveva generato l'attuale identificazione dell'immobile. Contestualmente ho depositato una segnalazione di incongruenza dei dati catastali chiedendo al Giudice autorizzazione per inoltrare istanza di correzione all'Ufficio del Territorio di Arezzo.
- In data 19/09/2023 udienza con il Giudice che in merito all'istanza di correzione non ha ritenuto opportuno procedere, in questa fase, alla correzione catastale, ma ha chiesto



che la stessa venisse indicata nella perizia e il suo costo quantificato e inserito nel calcolo della stima del valore dell'immobile.

- In data 06/12/2023 è stata acquisito il certificato contestuale di residenza e di stato civile dell'esecutato
- In data 12/12/2023 è stata acquisita copia dell'atto di vendita di parte del bene originario, anche se anteriore al procedimento di pignoramento, per verificare il trasferimento dell'intero resede ad altra unità immobiliare.
- In ottemperanza all'incarico affidato, la scrivente ha effettuato tutte le ulteriori operazioni necessarie per l'espletamento del mandato.

### **RISPOSTE AI QUESITI POSTI**

La sottoscritta con la presente dà attuazione al mandato rispondendo ai seguenti quesiti.

#### **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.*

*Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:*

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;*
- *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- *se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.*

**Risposta al quesito 1**

- In merito alla corretta individuazione dei beni oggetto di espropriazione, le verifiche eseguite sui registri immobiliari confermano che i beni appartengono all'esecutato **ZAPPALÀ** nato **[REDACTED]** cod. fisc. **[REDACTED]**, gli stessi concordano con l'identificazione catastale attuale.
- L'attuale identificazione dell'immobile risulta al **Catasto Fabbricati** del comune di **Castel Focognano (Ar)** al **foglio 32 particella 166 sub 4** Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 84 mq, rendita 112,38€. **(ALL.9)**  
Confinante con: proprietà Tauro Lucia, Chatterton John Farrell; strada comunale.
- Per quanto riguarda invece la verifica sui dati catastali è stata rilevata la seguente discrepanza.

L'identificazione catastale dell'immobile descritta nell'atto di provenienza era attribuita al subalterno 2 e nello steso atto il subalterno 4 era assegnato ad un bene comune non censibile così descritto: *"...scala a comune rappresentata al catasto Fabbricati nel foglio di mappa 32 part.166 sub 4 a comune alla particella 166 sub 1-2-3 gravata da servitù di passo a favore di terzi....."* **(ALL.4)**. Tale attribuzione risulta dall'elaborato del tipo mappale n°1756/1995 del 23/08/1995 presentato contestualmente al primo accatastamento dell'immobile originario **(ALL.7)**.

Successivamente con DOCFA per frazionamento fabbricato n°75487 del 03/04/2003 n. 2453.1/2003 il subalterno 2 è stato soppresso e delle due nuove unità costituite, solo una ha avuto una numerazione di subalterno aggiuntiva, mentre quella interessata dal presente procedimento è stata erroneamente sovrascritta al subalterno 4 che era già presente nel precedente tipo mappale.

Il G.E., interpellato in merito a tale erronea attribuzione di subalterno, ha ritenuto che per la stessa dovrà essere presentata una correzione presso l'Ufficio del Territorio di Arezzo al momento del trasferimento del bene e che l'incidenza degli oneri per tale correzione vengano considerati come voce a detrarre dal valore di stima dell'unità immobiliare.

La correzione potrà essere operata aggiornando la planimetria attuale per correzione dell'errata attribuzione di subalterno. In questo modo la scala esterna a comune tornerà ad essere correttamente individuata da una nuova numerazione progressiva dei subalterni.



**La spesa complessiva per la correzione dell'errata attribuzione di subalterno, comprensiva di onorari professionali e oneri catastali, ammonta a 550,00 euro.**

- Sempre nell'atto di provenienza è indicata l'esistenza di servitù che riguarda il bene comune non censibile all'unità immobiliare oggetto della perizia, relativa alla scala esterna al fabbricato complessivo costituente passo pedonale a comune anche ad altre unità immobiliari contigue .
- Successivamente alla data del pignoramento : in data 04/03/2022 è stata iscritta ipoteca in rinnovazione ai numeri di registro 3526/457, derivante dalla precedente ipoteca volontaria del 15/03/2002.
- A seguito della verifica delle note di trascrizione e dei titoli desunti dalla certificazione notarile depositata in atti, si rileva continuità nelle trascrizioni dei 20 anni precedenti il pignoramento.

## **QUESITO N° 2**

*Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: 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.*

## **Risposta al quesito 2**

a) Relativamente alla prima parte del quesito è stata acquisita la planimetria catastale del bene oggetto di esecuzione (**ALL.8**), oltre all'elaborato planimetrico presente nell'ultima pratica edilizia che ha interessato l'immobile e depositata presso gli archivi comunali (**ALL 10**). Trattasi di P.E. n 349/02 - DIA n°2886 del 03/04/2002 relativa ad opere di manutenzione straordinaria (Art.4 c.2 lett.b) L.R 52/99 ), per interventi di sostituzione di infissi e di adeguamento degli impianti elettrici e termosaritari dell'appartamento. La pratica prevedeva anche l'installazione di un serbatoio GPL su terreno di proprietà e relativo attraversamento della strada comunale di Campaccio con le tubazioni di allaccio tra il serbatoio e il fabbricato. Si rileva che attualmente il terreno su cui insiste il serbatoio non è oggetto di procedimento esecutivo in quanto lo stesso era stato precedentemente liberato nel 2008 con annotazione di restrizione dei beni

oggetto dell'ipoteca volontaria del 2002.

b) Relativamente alla seconda parte del quesito è stata acquisita la copia del titolo di provenienza: Compravendita Notaio Messeri Alberto, Firenze del 15.03.2002 rep. n.39331 racc. n. 8569 (**ALL.4**); registrato a Firenze in data 03.04.2002 al n° 1372 serie IV. Soggetti contro: Racioppi Cosimo, nato a Melfi (PZ) il 18.08.1950 cod. fisc. RCPCSM50M18F104A; Epifanio Rosa, nata a Melfi (PZ) il 26.03.1951 cod.fisc. PFNRSO51C66F104V. Soggetti a favore: Zarbo Giovanni, nato ad Ambilly (Francia) il 29.01.1969 cod. fisc. ZRBGNN69A29Z110Y.

Si segnala inoltre che, al fine di verificare le discrepanze catastali, illustrate nella risposta al quesito 1, è stata acquisita anche copia dell'atto di vendita della porzione di fabbricato frazionato nel 2003 (**ALL.11**) in cui viene indicato il trasferimento dell'intera porzione di resede al sub. 5 così come rappresentato nella relativa planimetria catastale (**ALL.12**). Dall'esame di tali atti risulta che l'unità immobiliare oggetto di perizia non dispone di resede esclusivo, mentre la scala esterna è ancora individuata come elemento a comune

### QUESITO N° 3

*Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) 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, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità.*

### Risposta al quesito 3

Dalle risultanze della certificazione notarile rilasciata dal Notaio Antonio Trotta di Pavia, contenuta nel fascicolo tecnico d'ufficio rilasciata in data 01/04/2022, aggiornata con ispezioni presso i pubblici registri immobiliari di Arezzo al 08/08/2023 gli immobili in stima risultano gravati da:

- 1- Iscrizione ipoteca volontaria Conservatoria di Arezzo in data 30/03/2002 particolare

Studio Professionale Dott. Arch. Paola Casi  
Via Francesco petrarca,28-52100 Arezzo P.IVA 01599190517  
C.F. CSAPLA67P60A3900  
E-mail [arc.paola.caso@gmail.com](mailto:arc.paola.caso@gmail.com)  
[paola.casi@archiworldpec.it](mailto:paola.casi@archiworldpec.it)



## ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2022

- n.1060, per importo totale €152.298,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 77.649,00 stipulato con atto notaio Alberto Messeri di Firenze il 15/03/2002 repertorio n.39332, raccolta n. 8570. A favore: IntesaBci s.p.a. codice fiscale 00799960158. Contro: ~~Zarbo Giovanni nato ad Ambilly (Francia) il 29/01/1969~~
- 2- Annotazione a ipoteca volontaria del 30/03/2002 particolare n.1060, per restrizione di beni. Presentata alla Conservatoria di Arezzo in data 18/02/2008 registro particolare n.613 registro generale n. 3341. con atto notaio Alberto Messeri di Firenze il 06/02/2008 repertorio n.43788, raccolta n. 11326. A favore: IntesaBci s.p.a. codice fiscale 00799960158. Contro: ~~Zarbo Giovanni nato ad Ambilly (Francia) il 29/01/1969~~
- 3- Iscrizione ipoteca in rinnovazione, Conservatoria di Arezzo in data 04/03/2022 particolare n.457 registro generale n. 3526. Il rinnovo è riferito alla precedente ipoteca volontaria del 30/03/2002 particolare n.1060; per importo totale €152.298,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 77.649,00 stipulato con atto notaio Alberto Messeri di Firenze il 15/03/2002 repertorio n.39332, raccolta n. 8570. A favore: IntesaBci s.p.a. codice fiscale 00799960158. Contro: ~~Zarbo Giovanni nato ad Ambilly (Francia) il 29/01/1969~~
- 4- Trascrizione atto esecutivo verbale di pignoramento immobili. Conservatoria di Arezzo in data 08/02/2022 registro particolare n.1385, registro generale n. 1860. A favore: Intesa San Paolo s.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158. Contro: ~~Zarbo Giovanni nato ad Ambilly (Francia) il 29/01/1969~~

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in aggiornamento alla sopra detta certificazione nctarile non risultano essere presenti ulteriori gravami, prescrizioni, convenzioni o vincoli di inalienabilità e di indivisibilità **(ALL.6)**.

### 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, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*



#### **Risposta al quesito 4**

Sull'immobile in esame non risulta essere costituito alcun condominio.

#### **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.*

#### **Risposta al quesito 5**

Dall'esame della documentazione in atti e dei titoli di provenienza non risultano presenti oneri di affrancazione o di riscatto. Inoltre sull'immobile non esistono diritti demaniali e lo stesso non è proveniente o gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

#### **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.*

#### **Risposta al quesito 6**

Le formalità che saranno cancellate a seguito del procedimento esecutivo sono:

- 1- Iscrizione ipoteca in rinnovazione, Conservatoria di Arezzo in data 04/03/2022 particolare n.457 registro generale n. 3526. Il rinnovo è riferito alla precedente

9



## ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2022

ipoteca volontaria del 30/03/2002 particolare n.1060; per importo totale €152.298,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 77.649,00 stipulato con atto Notaio Alberto Messeri di Firenze il 15/03/2002 repertorio n.39332, raccolta n. 8570. A favore: IntesaBci s.p.a. con sede in Milano codice fiscale 00799960158. Contro: ~~Zarbo Giovanni cod. fisc. ZRBCNN69A29Z110Y.~~

- 2- Trascrizione verbale di pignoramento immobili, Conservatoria di Arezzo in data 08/02/2022 registro generale n. 1860, registro particolare n.1385. A favore: Iritesa San Paolo s.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158. Contro: ~~Zarbo Giovanni cod. fisc. ZRBCNN69A29Z110Y.~~

Per la cancellazione delle formalità sopra descritte dovranno essere presentate apposite note di cancellazione il cui importo sarà determinato dall'ufficio solo al momento del deposito delle stesse. Pertanto di seguito vengono riportati solo dei costi di cancellazione indicativi:

- a) il costo per la presentazione di nota di cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria, comprensivo di imposta e onorario per la predisposizione della nota, ammonta a circa 700,00 euro
- b) il costo per la presentazione di nota di cancellazione della trascrizione del verbale di pignoramento, comprensivo di imposta e onorario per la predisposizione della nota, ammonta a circa 700,00 euro.

**La spesa complessiva per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni ammonta a 1.400,00euro.**

### Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano ulteriori pendenze o domande giudiziali sull'immobile oltre il presente procedimento.
- non risultano pesi o limitazioni d'uso legati a diritti d'uso a favore del coniuge in quanto dal certificato di stato civile rilasciato dall'ufficio anagrafe di Arezzo l'esecutato risulta libero **(ALL.3)**.

### Conformità catastale:

La planimetria catastale depositata risulta conforme allo stato dei luoghi **(ALL.8)**.

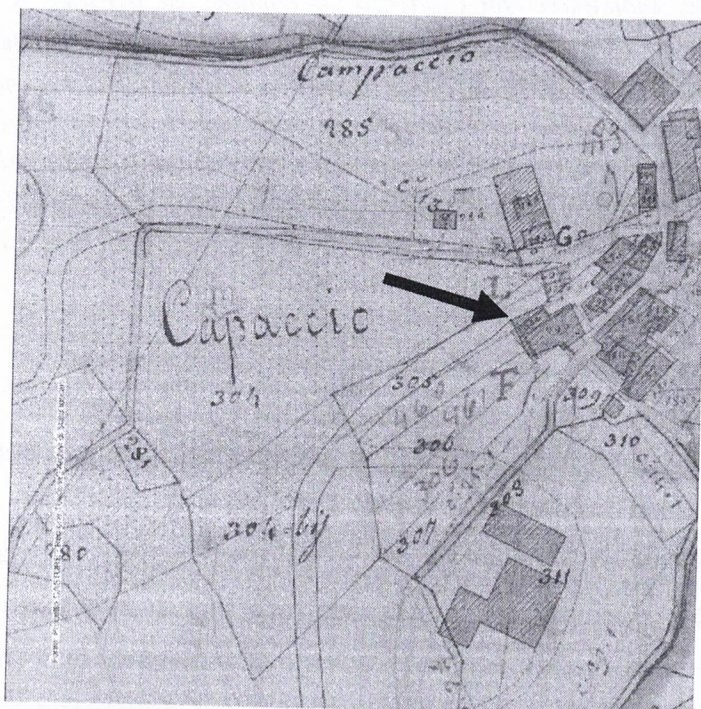
Si segnala comunque la discrepanza nell'identificazione catastale relativa al suba terno

attuale dell'unità immobiliare già illustrata nella risposta al quesito1.

**La spesa complessiva per la correzione dell'errata attribuzione di subalterno, comprensiva di onorari professionali e oneri catastali ammonta a 550,00 euro.**

Conformità urbanistica:

L'edificio originario, in cui si trova l'unità immobiliare in esame, è di antica formazione e risulta presente nel catasto storico regionale: anteriore al Nuovo Catasto di impianto.



Castore-Regione Toscana

La prima planimetria catastale del fabbricato è del 23/08/1995 n°10910 (**ALL.7**). Tuttavia l'esame delle pratiche edilizie depositate in comune ed estese anche ai nominativi dei precedenti titolari dell'immobile, desunti dal certificato storico dell'unità immobiliare, non hanno rilevato titoli autorizzativi anteriori alla P.E. N°349/02 -D.I.A. 2886 del 03/04/2002: relativa ad opere interne di manutenzione straordinaria per l'adeguamento normativo degli impianti elettrici termosanitari e sostituzione degli infissi esterni. La pratica sopra citata è stata integrata con la richiesta di attraversamento della strada comunale con le tubazioni di collegamento tra il serbatoio GPL e il fabbricato; per il quale è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia 192/02 del 04/05/2002. La certificazione di conformità di fine lavori, ai sensi dell'Art.11,c1 LR.52/1999, è del 10/10/2002.



Gli elaborati grafici quotati presenti nella pratica edilizia hanno consentito di verificare la conformità dimensionale e distributiva dei locali tra lo stato dei luoghi e quello legittimo (ALL.10).

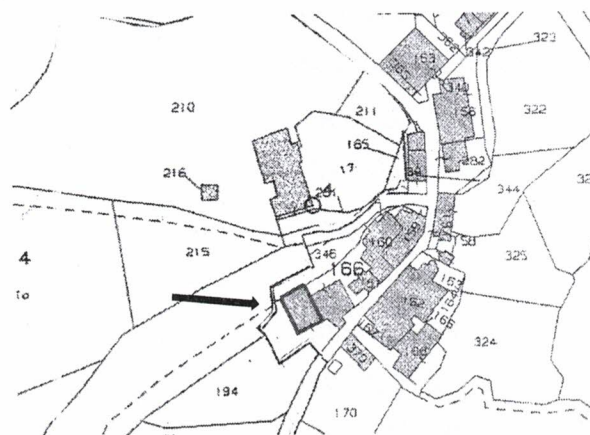
### QUESITO N° 7

*Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i 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 ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;*

### Risposta al quesito 7

Il procedimento di pignoramento ha come oggetto una unità abitativa posta nel comune di Castel Focognano (AR) in Loc. Campaccio civ. 60/A.

Si tratta di un appartamento posto al piano primo di un maggior edificio posizionato ai margini dell'aggregato storico di Campaccio: un nucleo di edifici di antica formazione allineati ai lati della strada comunale di Campaccio. L'edificio complessivo si colloca su un terreno in forte pendenza ed è articolato in più livelli: uno seminterrato, l'altro è completamente fuori terra.

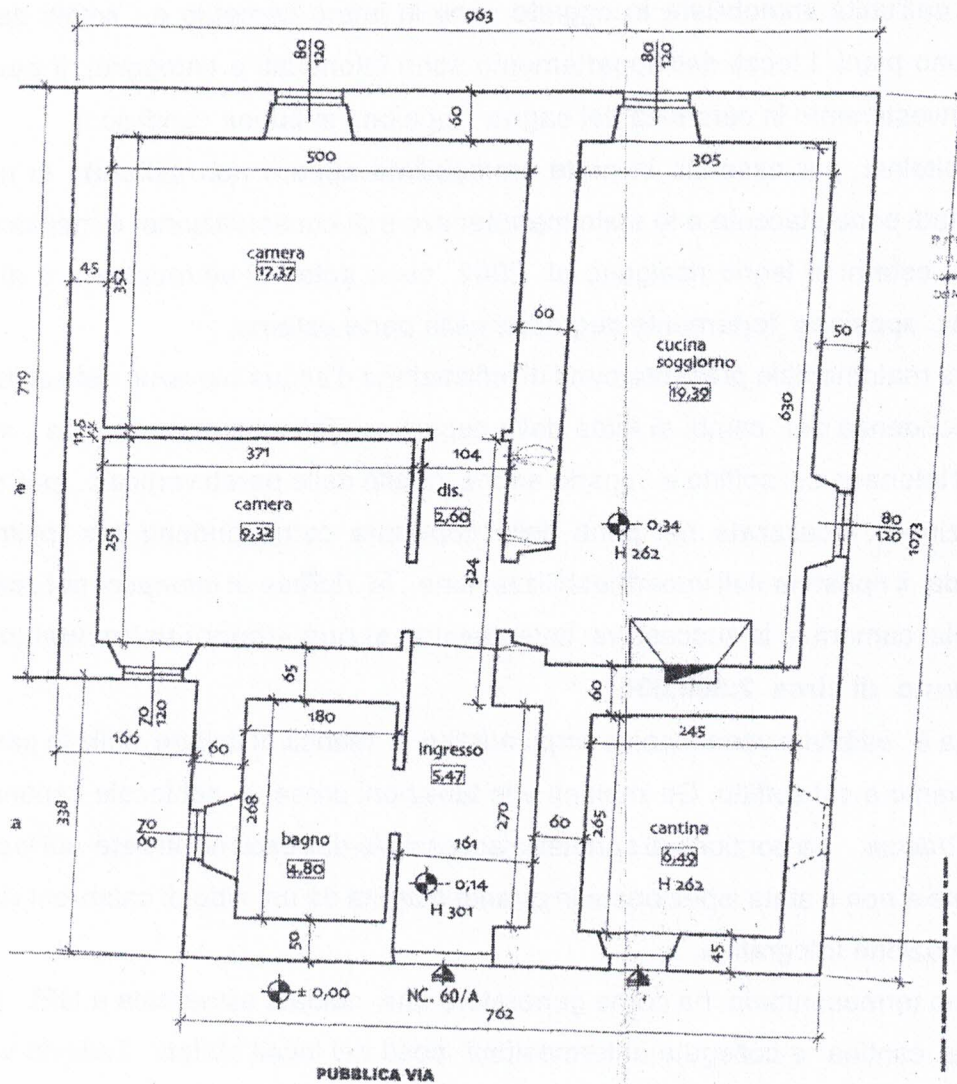


Estratto di mappa catastale

L'appartamento oggetto del procedimento si trova al piano primo fuori terra ed è dotato di un sovrastante sottotetto prevalentemente intercluso e solo in minima parte accessibile

12

dall'esterno (**ALL.8**). L'unità immobiliare ha accesso indipendente sul lato nord del fabbricato in corrispondenza e in quota della strada comunale e non possiede aree scoperte pertinenziali esclusive. Presenta affacci su tutti i lati anche se il lato ad est è parzialmente addossato ad una porzione di fabbricato di altra proprietà.



Elaborato grafico estratto da pratica edilizia -DIA n2886 del 03.04.2002

L'immobile è composto da: ingresso, soggiorno/cucina, una camera matrimoniale, una camera singola, un disimpegno, un bagno e una piccola cantina accessibile solo dall'esterno. L' altezze interna varia da 2.62ml a 3.00ml. I locali abitati sono dotati di finestre distribuite su tutti e quattro i lati del fabbricato (**ALL.10**).

La struttura originaria dell'edificio è in muratura portante in pietrame rilevabile dal



paramento esterno a vista delle parti più antiche del fabbricato, sopra le quali sono state inserite porzioni di muratura in sopraelevazione di blocchi di tufo intonacati solo limitatamente ai lati nord ed est e lasciate prive di intonaco sui lati sud e ovest (**ALL.5**).

I solai dell'unità immobiliare in oggetto sono in latero cemento e i soffitti delle singole stanze sono piani. I locali dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati, il pavimento in cotto e il rivestimento in ceramica del bagno appaiono in buone condizioni.

L'unità abitativa, pur essendo in parte ammobiliata appare non utilizzata di recente : le utenze infatti sono staccate e lo stato manutentivo e di conservazione è mediocre.

Gli infissi esterni in legno risalgono al 2002 sono dotati di vetrocamera e di oscurante interno ma appaiono fortemente degradati nella parte esterna.

La camera matrimoniale presenta punti di infiltrazione d'acqua piovana nel soffitto rilevabili in corrispondenza dei cambi di falda della copertura. Tali infiltrazioni hanno ammalorato parte dell'intonaco del soffitto e in parte anche quello delle pareti verticali. Ipotizzando una manutenzione localizzata nei punti della copertura corrispondenti alle infiltrazioni che comprenda il ripristino dell'impermeabilizzazione, le riprese di intonaco nel soffitto e nelle pareti della camera e la successiva tinteggiatura, **si può stimare un'incidenza di costi di intervento di circa 2.500,00€.**

La cantina è adibita a vano tecnico impiantistico e manca di finiture sulle le pareti verticali sul pavimento e sul soffitto. Gli impianti e le tubazioni presenti nel locale cantina sono del tipo fuori traccia. La porzione di sottotetto accessibile dall'esterno insiste sul locale cantina sottostante e non è stata ispezionata in quanto ostruita da un nido di calabroni visibile dalla documentazione fotografica.

L'impianto termosantario ha come generatore una caldaia alimentata a GPL, posizionata nel locale cantina e collegata ai termosifoni posti nei locali abitati. Tuttavia va precisato che il serbatoio di alimentazione del GPL (autorizzato con D.I.A. Del 2002 sopra citata) insiste su una particella posta sul lato opposto della strada comunale che, pur essendo in ditta intestata all'esecutato, non è interessata dal questo procedimento, in quanto la stessa era stata stralciata dall'ipoteca volontaria del 2002 con atto di restrizione di beni del 2008. Nel soggiorno/cucina è presente un focolare a legna del tipo chiuso con apertura laterale.

L'impianto elettrico è sottotraccia e collegato al contatore di rete posto su prospetto nord del fabbricato. L'utenza elettrica è staccata.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico si precisa che la località di Campaccio è servita da una linea di acquedotto comunale di recente realizzazione che ha sostituito il precedente sistema di approvvigionamento idrico locale alimentato da un deposito. Per l'immobile non è stato fatto il collegamento e l'allaccio alla nuova linea idrica le cui canalizzazioni e i relativi punti di accesso passano sulla strada comunale. L'attuale utenza idrica è staccata.

La rappresentazione dell'appartamento è illustrata nella planimetria catastale (**ALL.8**), mentre il suo stato conservativo è riscontrabile dalla documentazione fotografica. (**ALL.5**) L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Focognano al foglio 32 particella 166 sub. 4, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 84 mq, rendita 112,38€. L'attuale planimetria dell'immobile è stata presentata a seguito di frazionamento dell'originario subalterno 2 con pratica n°75487 del 03/04/2003; precedentemente il subalterno 2 era stato costituito contestualmente al primo accatastamento del fabbricato con pratica n° 10910/1995 del 23/08/1995 (**ALL.7**).

Dalle risultanze catastali l'unità immobiliare eseguita non risulta avere superfici di pertinenza esclusive, ma ha diritti a comune e di passaggio sulla scala esterna indenticata come bene comune non censibile nell'elaborato planimetrico del 1995 e come riportato nella risposta al quesito 1.

**La superficie commerciale dell'immobile è pari a 83,05mq** ed è determinata in base ai parametri dell'Allegato C del DPR 138/1998 ritendendo applicabile alla tipologia dell'unità immobiliare in oggetto gli stessi criteri applicati per la determinazione della superficie catastale. Il calcolo risulta dalla somma del 100% della superficie dei locali principali comprensivi dello spessore delle murature fino ad uno spessore massimo di 50cm e del 25% della superficie del locale cantina. La superficie del locale sottotetto non rientra nel calcolo in quanto anche la parte accessibile ha un'altezza massima inferiore a 1,50m.

### **QUESITO N° 8**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*



### **Risposta al quesito 8**

La discrepanza rilevata nell'attribuzione del subalterno illustrata nel quesito 1 non pregiudica la corretta individuazione del bene in oggetto, per cui la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

### **QUESITO N° 9**

*Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, 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.*

### **Risposta al quesito 9**

Rilevata la discrepanza nell'identificazione catastale, già illustrata nella risposta al quesito 1, è stata presentata al G.E. istanza di autorizzazione per la correzione catastale dell'errata attribuzione del subalterno dell'unità immobiliare peritata. Il G.E., previo consulto con il CTU, ha ritenuto di non procedere a tale correzione in questa fase, ma di posticiparla al momento del trasferimento dell'immobile, in quanto tale aggiornamento non avrebbe inciso sul valore della rendita catastale del bene oggetto del procedimento.

### **QUESITO N° 10**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.*

### **Risposta al quesito 10**

L'immobile ricade all'interno di zone omogenee come di seguito indicate nel Regolamento Urbanistico- Variante n°9 vigente dal Novembre 2020 :

- Zona territoriale omogenea A -agglomerati urbani e complessi edilizi che rivestono particolare carattere storico- artistico e di pregio ambientale.
- Zona a vincolo speciale poste a tutela di aree di matrice storica e di emergenze territoriali.



**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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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 somme già corrisposte o da corrispondere.*

**Risposta al quesito 11**

L'edificio originario è di antica formazione e risulta presente nel catasto storico regionale: anteriore al Nuovo Catasto di impianto. La prima planimetria catastale del fabbricato in cui viene rappresentata l'unità immobiliare interessata dal procedimento è del 23/08/1995 n°10910 (**ALL.7**).

L'esame delle pratiche edilizie depositate in comune è stato esteso anche ai nominativi dei precedenti titolari dell'immobile attraverso i dati desunti dal certificato storico dell'unità immobiliare, ma non sono stati trovati titoli autorizzativi anteriori alla P.E. N°349/02 -D.I.A. 2886 del 03/04/2002 relativa ad opere interne di manutenzione straordinaria per l'adeguamento normativo degli impianti elettrici termosantari e sostituzione degli infissi esterni con installazione di deposito interrato di GPL e relative linee di alimentazione su sede stradale. Dopo tale pratica non risultano agli atti altri interventi sull'immobile. Gli elaborati grafici quotati presenti nella pratica edilizia hanno consentito di verificare la conformità dimensionale e distributiva dei locali tra lo stato dei luoghi e quello legittimo (**ALL.10**).

**QUESITO N° 12**

*Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di*



*scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).*

*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.*

### **Risposta al quesito 12**

L'immobile di proprietà esclusiva dell'esecutato risulta libero da contratti di locazione.

Al momento dell'accesso congiunto con il Custode Giudiziario era presente l'esecutato oltre all'Arch. Mazzini Rita collaboratrice del CTU (**ALL.13**) e l'appartamento risultava ammobiliato ma appariva non abitato di recente, come mostra il rilievo fotografico (**ALL.5**).

### **QUESITO N° 13**

*Allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estrato 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.*

### **Risposta al quesito 13**

Alla presente vengono allegati: il certificato di stato civile e il certificato contestuale storico di residenza e di famiglia (**ALL.3 e ALL.2**).

**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).*

**Risposta al quesito 14**

L'ipotesi non si verifica in quanto lo stato civile dell'esecutato risulta libero.

**QUESITO N° 15**

*Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

**Risposta al quesito 15**

Gli impianti presenti nell'immobile risalgono all'intervento manutentivo autorizzato nel 2002 e non sembrano essere stati manomessi.

- L'impianto termo sanitario è sottotraccia, è composto da caldaia per il riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria, alimentata a gas GPL, collegata a termosifoni in alluminio presenti nelle singole stanze. Il serbatoio per il GPL, autorizzato con lo stesso titolo edilizio, è stato posizionato su una particella di terreno posta al di là della strada rispetto al fabbricato con linea di adduzione interrata che passante al di sotto della strada comunale. Attualmente la particella di terreno su cui insiste il serbatoio è intestata all'esecutato ma non è oggetto di questo procedimento rendendone di fatto indisponibile l'utilizzo. Considerando che l'immobile non ha in dotazione superfici esterne o resede di pertinenza, **per poter utilizzare l'impianto occorre convertire il sistema di alimentazione della caldaia attraverso opere di adeguamento non quantificabili al momento.**
- Nel soggiorno/cucina è presente un focolare a legna del tipo chiuso con apertura laterale.
- L'impianto elettrico è sottotraccia.
- L'approvvigionamento idrico di Campacci avveniva attraverso un deposito locale a servizio del nucleo urbano, oggi sostituito da una linea di acquedotto di recente realizzazione.



L'allaccio dell'immobile alla nuova linea idrica non è mai stato realizzato e l'unità immobiliare è ancora collegata al deposito. Permane la possibilità di allacciamento e di collegamento tra il fabbricato e le nuove canalizzazioni che si trovano sulla strada comunale.

- Il sistema di scarico dei reflui è canalizzato in colonne discendenti che impegnano l'unità abitativa del piano sottostante e sono collegati a fossa biologica posta su altra proprietà.

La documentazione relativa alla certificazione degli impianti non è disponibile. Ai sensi del D.M. 37/2008 **potrebbe essere rilasciata una dichiarazione di rispondenza degli impianti a seguito di una verifica tecnica con un costo presunto di 3000€**. Tuttavia se in sede di verifica emergessero elementi ostativi al rilascio della dichiarazione di rispondenza occorrerebbe eseguire delle **opere di adeguamento non quantificabili al momento**.

#### **QUESITO N° 16**

*Dica se sia 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

*Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito..., ecc.).*

#### **Risposta al quesito 16**

Considerando le caratteristiche del bene si ritiene opportuno formare un 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 immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. 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; 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 dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.*

*Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, 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;*

### **Risposta al quesito 17**

Nella determinazione del valore di mercato viene adottato il metodo di stima sintetico-comparativa che raffronta l'immobile precedentemente descritto, ad altri beni simili utilizzando sia le indicazioni fornite dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio che gli annunci di vendita di edifici simili e limitrofi e che tiene conto del grado di conservazione e di manutenzione dell'edificio.

#### **Determinazione incidenza del valore di mercato .**

Sono stati considerati i valori unitari riportati dall'Agenzia del Territorio : OMI primo semestre 2023 relativi alla fascia "extraurbana-Castel Focognano Carda, altre zone di campagna e rimanente territorio comunale" riferiti alla superficie lorda di abitazioni civili in normale stato di conservazione che risultano variabili da un minimo di 750€/mq ad un massimo di 1200€/mq. Operando un confronto degli stessi con il prezzo di mercato di un annuncio di vendita relativo ad un immobile posto in prossimità di quello in esame, **il valore di mercato ritenuto congruo è di 800€/mq** da applicare alla superficie commerciale del bene .



Determinazione della superficie commerciale.

La superficie commerciale è determinata in base ai parametri dell'Allegato C del DPR 138/1998 ritendendo applicabile alla tipologia dell'unità immobiliare in oggetto gli stessi criteri applicati per la determinazione della superficie catastale. Il calcolo risulta dalla somma del 100% della superficie dei locali principali e degli accessori diretti (bagno, disimpegno, ingresso) comprensivi dello spessore delle murature fino ad uno spessore massimo di 50cm e del 25% della superficie del locale cantina considerato come accessorio indiretto. La porzione di sottotetto accessibile non rientra nel calcolo in quanto ha un'altezza massima di 1,30ml.

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di omogenizzazione	Totale superficie commerciale
Vani principali + Accessori diretti	80,37 mq	1,00	80,37mq
Cantina	10,72 mq	0,25	2,68mq
Sottotetto accessibile ma con altezza inferiore a 1,50 ml	10,72mq	Non rientra nel calcolo	
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>83,05mq</b>

Stima del bene

La stima prende in considerazione tutti i fattori rilevati e descritti precedentemente: con attenzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e pur essendo effettuata sulla base di superfici lorde dei locali, deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova.

Valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto:

- Superficie commerciale totale = 83,05mq
- Valore di mercato desunto da fonte OMI riferito al 1° semestre 2023 allineato al prezzo di vendita di immobili analoghi nella stessa zona = 800,00€/mq

**-Valore di mercato del lotto (mq. 83,05 x €/mq 800,00) = € 66.440,00**

Dal valore di mercato così individuato sarà detratta l'incidenza 15% per l'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto oltre alle spese necessarie per la regolarizzazione catastale, per le certificazioni degli impianti, per l'intervento localizzato di manutenzione della copertura e per l'eliminazione degli oneri di cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli.

**Valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto ridotta del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto**

(66.440,000€ -15%) = € **56.474,00 valore di mercato del lotto ridotte del 15%.**

**Costi a detrarre:**

- Incidenza dei costi per aggiornamento-correzione catastale per errata attribuzione di subalterno .....€ 550,00
- Incidenza dei costi per cancellazione ipoteca e pignoramento.....€ 1.400,00
- Incidenza per dichiarazioni di rispondenza degli impianti .....€ 3.000,00
- Incidenza costi per intervento di manutenzione localizzata della copertura .....€ 2.500,00

**Prezzo a base d'asta:**

Il prezzo a base d'asta si calcola per differenza tra il valore di mercato ridotto del 15% per assenza di garanzia del bene venduto , e i costi da detrarre:

(56.902,00€ -550,00€ -1.400,00€ -3.000,00€ -2.500,00€ ).....€ **49.024,00**

arrotondato a **€ 49.000,00 (quarantanovemila/00 Euro) che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto unico).**

### **QUESITO N° 18**

*Se l'immobile è pignorato solo pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; 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, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga 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.*



### **Risposta al quesito 18**

L'ipotesi non si verifica in quanto il cespite è pignorato 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.*

### **Risposta al quesito 19**

L'ipotesi non si verifica in quanto il cespite è pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

### **QUESITO N° 20**

*Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

### **Risposta al quesito 20**

L'ipotesi non si verifica in quanto l'unità immobiliare risulta costruita legittimamente.

### **ADEMPIMENTI E COMUNICAZIONI**

Il presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati è stato inviato tramite pec al soggetto esecutato, al legale della parte creditrice e all'Istituto Vendite Giudiziarie. Le ricevute di invio saranno allegate contestualmente al deposito della perizia.

La presente relazione si compone di:

- n. 24 pagine dattiloscritte;
- n. 13 allegati;
- n. 4 immagini a colori.

Tanto dovedo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore.

Arezzo, 19 dicembre 2023

Il Tecnico  
Arch. Paola Casi