

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**Esecuzione Immobiliare n. 99/2021**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Bruni Lucia.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



Beni posti in Civitella in Val di Chiana, Loc. Pieve a Maiano, Via della Centrale n. 13, (Arezzo).

**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 quelli emergenti dai registri immobiliari; - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati dell'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 ed 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 del ventenni 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 termini 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.

Pag. 7

#### **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.

Pag. 8

#### **Quesito n. 3**

Rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificatamente 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, atri 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. Pag. 8

#### **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. Pag. 8

#### **Quesito n. 5**

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili 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. Pag. 9

#### **Quesito n. 6**

Riferisca l'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.

Pag. 9

#### **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; 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.*

Pag. 11

#### **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 ancorchè erronei, consentono 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.*

Pag. 12

#### **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.*

Pag. 12

#### **Quesito n. 10**

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

Pag. 12

#### **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 dagli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e 46 comma 5° del D.P.R. 06 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. Pag. 13

#### **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, estraendolo ( e trasmettendolo 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 scadenza del contratto, 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, verranno 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. Pag. 13

#### **Quesito n. 13**

Alleghi, 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 convenzione matrimoniale particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici. Pag. 14

#### **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). Pag. 14



### **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.

Pag. 14

### **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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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.)

Pag. 15

### **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 anteriore 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 (**previo 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 del 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.

Pag. 15

### **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* *Pag. 17*

***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.* *Pag. 17*

***Quesito n. 20***

*Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.* *Pag. 18*



**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**Esecuzione Immobiliare n. 99/2021**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Bruni Lucia.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMATORE IMMOBILIARE**

Io sottoscritto Geometra Renato DONNINI, iscritto al Collegio dei Geometri di Arezzo con il n. 1043, con studio in Foiano della Chiana, Via del Duca n. 13, previa nomina conferitami dalla Dott.ssa Lucia Bruni, con accettazione dell'incarico in data 10/11/2021, presenta la seguente stima dei beni immobili posti nel Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), dei [REDACTED]

In data 07 Dicembre 2021 alle ore 10.00, alla presenza del Dr. Matteo Cipolli per I.V.G. e la [REDACTED], ho effettuato controlli e misurazioni per verificare la rispondenza dei luoghi con la documentazione catastale ed urbanistica per rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

***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 quelli emergenti dai registri immobiliari; - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati dell'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 ed 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 del ventenni 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 termini 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.***

A seguito della verifica effettuata della certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari, ritengo che l'identificazione riportata nell'atto di pignoramento sia completa, corretta la sua identificazione per quanto riguarda i dati catastali e l'individuazione del bene oggetto di pignoramento.

Non risultano iscrizioni ipotecarie successive all'atto di pignoramento.



Sussiste la continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al 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.*

A seguito di verifica effettuata, si integra planimetri catastali, elaborato planimetrico, estratti di mappa **Vedi allegato 1** e concessioni edilizie reperite presso le Amministrazioni Comunali. **Vedi allegato 2 .**

**Quesito n. 3**

*Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente 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, atri 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.*

Le ricerche effettuate hanno individuato le seguenti formalità per l'immobile identificato in **Civitella in Val di Chiana** al **Fg. 2 P.IIa 159 Sub. 9-12:**

- **Iscrizione ipotecaria volontaria del 13 Luglio 2011 ai n. 11560/1874** a favore di [REDACTED];
- **Trascrizione atto esecutivo e cautelare preventivo per equivalente del 5 Febbraio 2015 ai n. 1480/1116** a favore [REDACTED].
- **Iscrizione ipoteca della riscossione del 12 Gennaio 2016 ai n. 306/29** a favore [REDACTED]
- **Trascrizione di verbale di pignoramento del 10 Giugno 2021 ai n. 9997/7458** a favore [REDACTED]  
[REDACTED] **Vedi allegato 3 .**

**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.*



Per il fabbricato oggetto della presente relazione non risulta costituito nessun tipo di condominio e di conseguenza non esistono vincoli o oneri di natura condominiale o spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

**Quesito n. 5**

**Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili 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 fabbricato oggetto della presente non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali, usi civili ed oneri di affrancazione o riscatto.

L'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**Quesito n. 6**

**Riferisca l'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:**

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

**d) 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.**

Dalle ricerche effettuate presso la Cancelleria Civile del Tribunale non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

E' da evidenziare che l'accesso al lotto pignorato, per quanto alla sua viabilità di accesso dalla pubblica strada, per un tratto attraversa due particelle e più precisamente la P.lla 73 e 78 del Fg. 2 di Civitella in Val di Chiana, intestate a [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno, di cui però non è mai stato dato il diritto di passo, non menzionato neppure nell'atto di vendita al [REDACTED] ad eccezione per quanto alla [REDACTED] per la sua comproprietà.



Le ricerche effettuate hanno individuato le seguenti formalità che dovranno essere cancellate dall'acquirente :

- **Iscrizione ipotecaria volontaria del 13 Luglio 2011 ai n. 11560/1874** a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 , per la complessiva somma di Euro 170.000,00 (Eurocentosettantamila/00) a garanzia ipotecaria Euro 340.000,00 (Eurotrecentoquarantamila/00), [REDACTED] come secondo garante, gravente sui soli immobili siti nel Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), individuati con Foglio 2 P.IIa 159 Sub. 9-12.

*Costo cancellazione €.*  $40,00 + €.$   $59,00 + 0,50\% \times €.$   $340.000,00 = \text{Euro } 1.799,00$   
(EuroMillesettecentonovantanove/00).

- **Trascrizione atto esecutivo e cautelare preventivo per equivalente del 5 Febbraio 2015 ai n. 1480/1116** a favore [REDACTED] per la quota di 1/1, gravente sui soli immobili siti nel Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), individuati con Foglio 2 P.IIa 159 Sub. 12.

*Costo cancellazione €.*  $40,00 + €.$   $59,00 + €.$   $200,00 = \text{Euro } 299,00$  (EuroDuecentonovantanove/00).

- **Iscrizione ipoteca della riscossione del 12 Gennaio 2016 ai n. 306/29** a favore [REDACTED] per la quota di 1/1, per la complessiva somma di Euro 1.127.159,42 (EuroUnmilioneventisettemilacentocinquantanove/42) a garanzia ipotecaria Euro 2.254.318,84 (EuroDuemilioniduecentocinquantaquattromilatrecentodiciotto/84), gravente sui soli immobili siti nel Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), individuati con Foglio 2 P.IIa 159 Sub. 12.

*Costo cancellazione €.*  $40,00 + €.$   $59,00 + 0,50\% \times €.$   $2.254.318,84 = \text{Euro } 11.370,59$   
(EuroUndicimilatrecentosettanta/59).

- **Trascrizione di verbale di pignoramento del 10 Giugno 2021 ai n. 9997/7458** a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 (Nuda Proprietà) e [REDACTED] per la quota di 1/1 (Usufruttuaria) in caso di mancato pagamento del debitore principale, per la complessiva somma di Euro 227.558,88 (EuroDuecentoventisettemilacinquecentocinquanotto/88), oltre interessi maturati e maturandi come previsto da contratto di mutuo dal 26/06/2018 sino al soddisfo, oltre ogni altra successiva, come da Atto di Precetto dell' [REDACTED], gravente sui soli immobili siti nel Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), individuati con Foglio 2 P.IIa 159 Sub. 9-12.

*Costo cancellazione €.*  $40,00 + €.$   $59,00 + 0,50\% \times €.$   $227.558,88 = \text{Euro } 1.236,79$  (EuroMilleduecentotrentasei/79).

*Per un totale complessivo dei costi stimati per la cancellazione pari ad Euro 14.705,38*  
(EuroQuattordicimilasettecentocinque/38).

Il costo esatto delle cancellazioni, dovrà essere determinato con riferimento alle tariffe vigenti al momento della effettiva cancellazione.



**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; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); 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.**

L'immobile oggetto di pignoramento è posto in Comune di Civitella in Val di Chiana, Via della Centrale, 13 (abitazione-cantina), il tutto fa parte di un fabbricato indipendente ad uso residenziale, il quale si sviluppa su due piani di cui uno fuori terra e uno entro terra.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è dotata di accesso pedonale a carrabile che per la prima parte ovvero da via della Centrale, attraversa due particelle e più precisamente la P.lla 73 e 78 del Fg. 2 di Civitella in Val di Chiana, intestate a [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno, di cui però non è mai stato dato il diritto di passo, non menzionato neppure nell'atto di vendita al Sig. [REDACTED] ad eccezione per quanto alla [REDACTED] per la sua comproprietà.

Mentre per la parte ricadente nella P.lla 159 ricade nel sub. 9, bene a comune con la proprietà confinante.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile vi è la linea ferroviaria Roma- Firenze con un notevole transito in quanto linea principale, oltre a ciò la linea elettrica di alta tensione passa proprio sopra al fabbricato, **Vedi allegato 4**.

L'abitazione risulta essere completamente indipendente e si sviluppa su unico livello, posta a piano terra composta da ingresso, pranzo-cucina, disimpegno, bagno, due camere, porzione di resede esclusivo, mentre il piano seminterrato da tre locali adibiti a cantina, come di seguito descritto:

**PIANO SEMINTERRATO** composto da tre locali adibiti a cantina con altezza utile di Mt. 2,20 e superficie lorda di circa Mq. 97,00.

**PIANO TERRA** composto da ingresso, pranzo-cucina, disimpegno, bagno, due camere, tutti con altezza utile di Mt. 2,70 e superficie lorda di circa Mq. 97,00, oltre resede esclusivo della superficie di circa Mq. 450,00.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio, completamente intonacato e tinteggiato.

Il tetto ha una struttura portante a padiglione, con solaio in latero cemento e sovrastante manto di copertura con tegole portoghesi.

Le pavimentazioni interne del piano terra sono in monocottura, mentre il piano seminterrato con mezzane in laterizio.

Le finestre sono in legno con vetro singolo, le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso in legno e vetro, gli oscuranti sono in legno.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, termoidrico di tipo autonomo con caldaia a gasolio, gli elementi radianti sono in alluminio verniciato.



Il terreni risultano delimitati all'ingresso dalla pubblica strada tramite cancello elettrico, e lateralmente da porzione di recinzione con maglia metallica e paletti in ferro, all'interno il resede esclusivo è delimitato in parte da una staccionata in legno a divisione della zona comune.

L'unità abitativa risulta allacciata alla rete elettrica, priva di pubblico acquedotto e pubblica fognatura.

L'immobile oggetto di stima confina con viabilità privata p.lla 159 Sub. 9, p.lla 73, salvo se altri.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata. **Vedi allegato 4.**

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana (AR) al Foglio 2 P.lla 159 Sub. 12, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza Vani 6,5, Rendita Euro 313,88;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili :

Fg. 2 P.lla 159 Sub. 9 (viabilità) bene comune non censibile ai Sub. 11 e 12.

#### **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 ancorchè erronei, consentono 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.*

Si precisa che la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento coincide, identificando perfettamente l'immobile.

#### **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.*

A seguito di verifica effettuata, l'immobile non necessita di variazione catastale in quanto le planimetrie catastali estrapolate dall'Agenzia delle Entrate presentata in data 18/06/2002 dal Geom. [REDACTED] risultano conformi con lo stato concessionato e lo stato dei luoghi. **Vedi allegato 1.**

#### **Quesito n. 10**

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

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Civitella in Val di Chiana ricade in zona U.T.O.E.P. 4.

In considerazione che il resede di terreno su cui insiste il fabbricato ha una superficie complessiva largamente inferiore a Mq. 5000, la normativa vigente non prescrive l'obbligo del 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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e 46 comma 5° del D.P.R. 06 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.*

Il fabbricato oggetto di pignoramento, è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi e pertanto in data 12/03/1996 è stato rilasciato dal Comune di Civitella in Val di Chiana, Concessione in Sanatoria n. 1399/96 intestata al Sig. [REDACTED]

A seguito della ricerca effettuata si precisa che la licenza di Abitabilità viene rilasciata contestualmente alla sanatoria.

Si fa presente che nel resede di pertinenza, è stato apposto un piccolo annesso in lamiera ondulata (tipo da cantiere) ad utilizzo quale rimessaggio attrezzi da giardinaggio, il quale risulta non autorizzato e non sanabile, per cui dovrà essere rimosso, per questo si prevede una spesa complessiva tra smontaggio e smaltimento di circa Euro 1000,00 (Euromille/00).

Da un raffronto svolto tra la situazione attuale del fabbricato in oggetto e quanto autorizzato dal Comune di Civitella in Val di Chiana, ad eccezione di quanto sopra descritto, risulta presente la conformità urbanistica.

Da un raffronto svolto tra le planimetrie catastali estrapolate e quanto autorizzato dal Comune di Civitella in Val di Chiana, risultano conformi tra loro.

**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, estraendolo ( e trasmettendolo 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 scadenza del contratto, 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, verranno 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.*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato al [REDACTED] nudo proprietario per la quota di 1/1 e [REDACTED] usufruttaria per 1/1, diritto acquisito per Dichiarazione di Successione del Sig. [REDACTED], pervenuto con Atto Pubblico Notaio [REDACTED] con sede in Impruneta in data 30/07/2010 Rep. n. 1756 Racc. 1256 trascritto il 11/08/2010. **Vedi allegato 5.**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] usufruttuaria esecutata. **Vedi allegato 6.**

#### **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 convenzione matrimoniale particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*

A seguito di richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, per il Sig. [REDACTED] viene prodotto dal Comune di Barberino Tavarnelle, il quale aveva contratto il matrimonio in Tavarnelle Val di Pesa con la [REDACTED] in data 26/06/1988 con atto iscritto al n. 329 Particolare 1 Serie A in separazione dei beni, successivamente è stato richiesto provvedimento di separazione consensuale in data 06/09/1993, successivo cessazione degli effetti civili del matrimonio in data 19/12/2008 il quale è stato dichiarato cessato con sentenza emessa dal Tribunale di Firenze n. 3278/06 del 20/09/2006. **Vedi allegato 7.**

Per quanto riguarda il Certificato di Stato Civile della Sig.ra [REDACTED] viene prodotto dal Comune di Civitella in Val di Chiana, la quale è vedova del Sig. [REDACTED]. **Vedi allegato 6.**

#### **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).*

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge, ma risulta occupato dall'usufruttuaria Sig.ra [REDACTED]. **Vedi allegato 6.**

#### **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'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrici-sanitari e termico, le produzioni di acqua calda avvengono con caldaia a gasolio e due termo convettori uno per la camera ed uno per il soggiorno del tipo elettrico, l'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo privato e con fognatura privata a dispersione.

Gli impianti risultano conformi con la normativa vigente al momento della realizzazione del fabbricato non avendo subito modifiche continuano ad essere idonei.

#### **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 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.)*

In considerazione della tipologia dell'unità abitativa, la vendita del bene pignorato ritengo opportuno la creazione di un unico lotto.

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta attualmente accessibile da viabilità privata che attraversa le P.lle 73 e 78 di cui non è stato reperito nessun tipo di servitù e viabilità a comune con la proprietà confinante, con accesso carrabile automatizzato all'accesso dalla pubblica strada.

I terreni risultano delimitanti all'ingresso dalla pubblica strada tramite cancello elettrico, e lateralmente da porzione di recinzione con maglia metallica e paletti in ferro, all'interno il resede esclusivo è delimitato in parte da una staccionata in legno a divisione della zona comune.

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato in Comune di Civitella in Val di Chiana (AR), Loc. Pieve a Moiano, Via della Centrale 13, a piano terra e' composto da ingresso, pranzo-cucina, disimpegno, bagno, due camere, oltre a resede esclusivo, mentre il piano seminterrato è composto da tre locali adibiti a cantina, il tutto corredato da beni comuni non censibili (viabilità a comune), il tutto identificato al Comune di Civitella in Val di Chiana:

Foglio 2 P.lla 159 Sub. 12, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza Vani 6,5, Rendita Euro 313,88;

Il tutto integrato dai seguenti beni Comuni Non Censibili :

Fg. 2 P.lla 159 Sub. 9 (viabilità) bene comune non censibile ai sub. 11-12.

#### **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 anteriore 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 (previo 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 del 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.*

Il criterio di stima più adeguato al fine di individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari si ritiene sia quello sintetico comparativo. Tale metodo prevede la "comparazione" del bene con altri beni simili venduti o offerti nel mercato. I valori economici desunti dal libero mercato vengono comparati anche con quelli prelevati dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che opportunamente riparametrati in ragione del contesto specifico in cui è situato il bene, vengono presi a base delle valutazioni effettuate. Nella valutazione sotto riportata si è tenuto conto del suo stato di conservazione che risulta mediocre, delle immediate vicinanze alla linea ferroviaria Roma- Firenze, e della presenza della linea elettrica di alta tensione.

Considerando tutti gli aspetti soggettivi ed oggettivi che possono influire sulla valutazione degli immobili in parola, posso dichiarare il valore attuale dell'immobile in oggetto, così come sopra descritti è di complessivi **Euro 93.000,00** (Euronovantatremila/00), che è stato così determinato:

#### LOTTO 1 (ABITAZIONE e CANTINE)

I valori unitari a Mq. indicato tiene conto dello stato attuale degli immobili e del loro grado di finitura. Il suo stato di conservazione risulta mediocre, la proprietà è un corpo di fabbrica indipendente, dotata di resede esclusivo, non vi sono sanatorie da effettuare, lo stato di possesso risulta libera in quanto priva di assegnazione all'ex coniuge e le spese condominiali non sono presenti in quanto non fa parte di complesso immobiliare.

Superficie commerciale abitazione :

Piano Terra	Mq. 97,00	ad Euro 850,00/Mq	=	Euro	82.450,00
Piano Terra con riduzione rapporto mercantile del 0,05 in quanto non abitabile					
Resede	Mq. 450,00x0,05	ad Euro 850,00/Mq	=	Euro	19.125,00
Piano Seminterrato con riduzione rapporto mercantile del 0,25 in quanto non abitabile					
Cantine	Mq. 97,00x0,25	ad Euro 850,00/Mq	=	Euro	20.612,50
Piano Terra con riduzione rapporto mercantile del 0,02 in quanto non abitabile					
Viabilità a comune	Sub. 9	Mq. 85,00x0,02/2	ad Euro 850,00/Mq =	Euro	722,50



	Totale Euro	122.910,00
Abbattimento per vicinanza linea ferroviarie e linea elettrica alta tensione del 10%	<u>Euro</u>	<u>12.291,00</u>
	Totale Euro	110.619,00
A detrarre per smontaggio e rimozione abuso	Euro	1.000,00
	<u>Euro</u>	<u>109.619,00</u>
Abbattimento forfettario del 15% pari ad	Euro	16.442,85
	Totale Euro	93.176,15

**Valore di stima del bene stimato ed arrotondato ad**

**Euro 93.000,00**

**Si ricorda che i costi per le Cancellazioni Ipotecarie e Trascrizioni ammontano ad Euro 14.705,38**

**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 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, 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.*

L'immobile pignorato risulta essere per l'intera quota, sia per la nuda proprietà del Sig. [REDACTED] che per l'usufrutto della Sig.ra [REDACTED], quindi ho ritenuto opportuno formare un singolo lotto, in quanto si ritiene non idonea la sua divisibilità.

**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.*

Non viene utilizzato nessun coefficiente fiscale in quanto la quota pignorata è sia la nuda proprietà che l'usufrutto dei soggetti esecutati, senza esclusione o di nuda proprietà o di usufrutto.



***Quesito n. 20***

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

Nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere autorizzato, quindi non viene stabilito il valore del terreno.

Tanto doveva il sottoscritto Geom. Renato Donnini ad evasione dell'incarico conferitogli.

Foiano della Chiana 17/02/2022

Geom. Renato Donnini

