

## TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

Procedura esecutiva immobiliare promossa da **XXX** in nome e per conto di **XXX** e **XXX** procuratrice di **XXX** contro **XXX** e **XXX**.

- Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Lucia Bruni**
- **Esecuzione immobiliare n°79 R.G.E. anno 2020**

Il sottoscritto Geometra Marco Geppetti iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con il n°928, e studio in Arezzo Via Guido Monaco n°72, nominato dal Giudice dell'Esecuzione con decreto del 18/08/2021 esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n°79/2020 promossa XXX e XXX procuratrice di XXX contro XXX e XXX, previo giuramento, accettava l'incarico in data 19/08/2021. Il G.E. fissava l'udienza per il 29/03/2022 ore 9,00 e disponeva di inviare entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia dell'elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica degli interventi effettuati)/al debitore anche se non costituito/all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, di ricordare alle parti che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note

al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; che è raccomandato alle parti di depositare in pct copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E. di prenderne visione). Veniva inoltre disposto il deposito, da parte dell'esperto, almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita (tramite il processo civile telematico) del proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati e dell'attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le comunicazioni effettuate). *Allegato n°1*

#### **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 quesito n°1**

Dall'esame della certificazione notarile redatta in data 18/06/2020 dal Dott. Francesco Cirianni Notaio in Arezzo e della Nota di trascrizione del pignoramento immobili del 24/04/2020 R.G. 5223 R.P. 3813 (**Allegato 2**), delle ispezioni ipotecarie del 17/09/2021 (**Allegato 6**), dei titoli di provenienza (**Allegato 5**), della documentazione catastale acquisita in data 10/09/2021 (**Allegato 3**) - risulta che:

In riferimento agli immobili oggetto del verbale di pignoramento del 24/03/2020 repertorio 746/2020 nota di trascrizione del 24/04/2020 R.G. 5223 R.P. 3813 identificati all'Agenzia delle Entrate di Arezzo catasto fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana foglio 4 particella 135 subalterno 8 (abitazione) intestazione catastale: XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX proprietà per 1/1 e Comune di Comune di Civitella in Val di Chiana foglio 4 particella 372 (rimessa) intestazione catastale: XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX proprietà per 1/2 e XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX proprietà per 1/2.

La documentazione ex art.567 c.p.c. risulta completa.

Si rileva che:

1) XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX risulta anche proprietario per 1/1 dell'area urbana identificata all'Agenzia delle Entrate di Arezzo catasto fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana foglio 4 particella 135 subalterno 10 (non oggetto del presente procedimento) corrispondente all'accesso/resede, ovvero riconducibile a pertinenza dell'abitazione suddetta identificata al catasto fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana foglio 4 particella 135 subalterno 8 (oggetto del presente procedimento).

XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX risulta proprietario per 1/1 degli appezzamenti di terreno identificati all'Agenzia delle Entrate di Arezzo catasto fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana foglio 4 particelle 486 e 490 (non oggetto del presente procedimento) necessari anche per l'accesso alla rimessa suddetta identificata al catasto

fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana foglio 4 particella 372 (oggetto del presente procedimento). Inoltre risulta anche proprietario agli appezzamenti di terreno identificati all'Agenzia delle Entrate di Arezzo catasto fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana foglio 4 particelle 488 e 492 limitrofi agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

2) Relativamente alla successione in morte di XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX deceduto in data XXX, registrata in Arezzo il 28/06/2002 al n°41 Vol. 802 e trascritta in Arezzo il 11/09/2002 al n°10805 di formalità - risulta accettazione tacita di eredità, giusto atto rogito del Notaio Paolo Bucciarelli Ducci di Arezzo in data 30/12/2002 rep. 49133, trascritta ad Arezzo in data 26/04/2004 al n°5454 di formalità.

3) Dalle ispezioni telematiche del 17/09/2021 effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano formalità pregiudizievoli supplementari rispetto a quanto indicato nella certificazione notarile redatta in data 18/06/2020 dal Dott. Francesco Cirianni Notaio in Arezzo e non risultano iscrizioni ipotecarie successive alla data trascrizione del pignoramento del 24/04/2020.

### **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 quesito n°2**

Sono state acquisite planimetrie catastali **Allegato n°3**, planimetrie allegare agli ultimi titoli autorizzativi **Allegato n°4** e titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato **Allegato n°5** ovvero:

- *Compravendita* atto Notaio Fabio Milloni del 24/12/1986 Rep. 47322 registrato ad Arezzo il 13/01/1987 al n°234 volume 128 e trascritto in Arezzo il 23/01/1987 R.G. n°1320 R.P. n°1156 con il quale XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX e XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX vendono a XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX e XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX che acquistano, tra l'altro, in parti uguali tra loro, in ragione di 1/2 ciascuno indiviso, la piena proprietà di un appezzamento di terreno posto in Civitella in Val di Chiana frazione Pieve a Maiano identificato al Catasto Terreni foglio 4 particella 134 di mq 1010 (che ha dato origine all'attuale particella 372).

- *Dichiarazione di successione* registrata in Arezzo in data 29/03/2002 al n°41 vol. 802 e trascritta ad Arezzo il 11/09/2002 al n°10805 di formalità con la quale perviene da XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, e deceduto in XXX il XXX, a XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX e XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio n°15 identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 135 subalterno 3 (che ha dato origine ai subalterni 5 e

6 e a loro volta all'attuale subalterno 8) - accettazione tacita di eredità, giusto atto rogito del Notaio Paolo Bucciarelli Ducci di Arezzo in data 30/12/2002 rep. 49133, trascritta ad Arezzo in data 26/04/2004 al n°5454 di formalità. A XXX i diritti di proprietà pari all'intero della particella 135 erano pervenuti con atto autentificato nelle firme da Notaio Ferdinando Sorrentino in data 11/08/1973 Rep. 21028 trascritto ad Arezzo il 23/08/1973 al n°7996 di formalità.

- *Compravendita* atto Notaio Paolo Bucciarelli Ducci del 30/12/2002 Rep. 49133 trascritto ad Arezzo il 03/01/2003:

R.G. 232 R.P. 136 con il quale sono pervenuti a XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX i diritti di proprietà pari ad 1/5 per ciascuno ed a XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX i diritti di proprietà pari ai 2/5 dell'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio n°15 identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 135 subalterno 8, già proprietari di 1/6 ciascuno XXX, XXX e XXX e di 2/6 XXX oltre a XXX per 1/6;

R.G. 233 R.P. 137 con il quale sono pervenuti a XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX i diritti di proprietà pari ad 4/5 dell'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio n°15 identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 135 subalterno 8, nonché la successiva riunione d'usufrutto in morte di XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX e deceduta il XXX, per averne fatto acquisto da XXX e XXX e XXX;

R.G. 234 R.P. 138 con il quale sono pervenuti a XXX nata ad XXX il

14/03/1979 C.F. XXX i diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via Casa al Cincio identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 372, per averne fatto acquisto da XXX.

### **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 quesito n°3**

Di seguito si riportano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione:

- *Ipoteca volontaria*, nota di iscrizione del 31/03/2004 R.G. n°6581 R.P. n°1328, a favore di Banca Monte dei Paschi S.p.a. con sede in Siena per € 140.000,00 di cui € 70.000,00 di capitale contro XXX e XXX sull'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio n°15 identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 135 subalterno

8, per la quale iscrizione sussiste comunicazione n°2196 del 11/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/04/2009. Cancellazione totale eseguita in data 14/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art.40 bis D.Lgs 385/1993);

- *Ipoteca volontaria*, nota di iscrizione del 31/03/2009 R.G. n°5476 R.P. n°898, a favore di XXX con sede in XXX per € 180.000,00 di cui € 90.000,00 di capitale contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 2/5 della nuda proprietà e per i diritti pari a 3/5 della piena proprietà e XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 2/5 dell'usufrutto sull'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio n°15 identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 135 subalterno 8;

- *Ipoteca volontaria*, nota di iscrizione del 17/06/2014 R.G. n°7553 R.P. n°891, a favore di XXX con sede in XXX per € 80.000,00 di cui € 40.000,00 di capitale contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari all'intero sull'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio n°15 identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 135 subalterno 8 e contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari a 1/2 e XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari a 1/2 sull'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 372;

- *Verbale pignoramento immobili*, nota di trascrizione del 24/04/2020 R.G. n°5234 R.P. n°3812, a favore di XXX con sede in XXX contro XXX

nato ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari all'intero sull'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio n°15 identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 135 subalterno 8 e contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari a 1/2 e XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari a 1/2 sull'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 372.

Dalle ispezioni telematiche effettuate in data 17/09/2021 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano formalità pregiudizievoli successive alla data di trascrizione del pignoramento del 24/04/2020. **Allegato n°6**

Si rileva inoltre:

L'accesso alla rimessa identificata con il foglio 4 particella 372 avviene anche dalle particelle 486 e 490 (già particella 306), proprietà XXX per 1/1, quest'ultima gravata da servitù di passaggio nascente da atto Notaio Fabio Milloni del 24/12/1986 Rep. 47322 trascrizione n°1157 del 23/01/1987. **Allegato n°5**

#### **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 quesito n°4**

Da informazioni assunte dall'esecutato non risulta 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 quesito n°5**

Non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici. Il diritto sui beni del debitore pignorato 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 quesito n°6**

Le formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono le seguenti:

- *Ipoteca volontaria*, nota di iscrizione del 31/03/2009 R.G. n°5476 R.P. n°898, a favore di XXX con sede in XXX per € 180.000,00 di cui € 90.000,00 di capitale contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 2/5 della nuda proprietà e per i diritti pari a 3/5 della piena proprietà e XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 2/5 dell'usufrutto sull'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio n°15 identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 135 subalterno 8 - *Il costo della cancellazione ammonta a circa €*

35,00;

- *Ipoteca volontaria*, nota di iscrizione del 17/06/2014 R.G. n°7553 R.P. n°891, a favore di XXX con sede in XXX per € 80.000,00 di cui € 40.000,00 di capitale contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari all'intero sull'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio n°15 identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 135 subalterno 8 e contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari a 1/2 e XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari a 1/2 sull'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 372 - *Il costo di ogni cancellazione ammonta a circa € 35,00;*

- *Verbale pignoramento immobili*, nota di trascrizione del 24/04/2020 R.G. n°5234 R.P. n°3812, a favore di XXX con sede in XXX contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari all'intero sull'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio n°15 identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 135 subalterno 8 e contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari a 1/2 e XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari a 1/2 sull'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 372 - *Il costo di ogni cancellazione ammonta a circa € 294,00.*

Le informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno permesso di

quantificare i costi delle cancellazioni che sono comunque da ritenersi indicativi, poiché quelli effettivi potranno essere determinati dall'ufficio preposto solo dopo la presentazione delle note.

Per quanto attiene ad eventuali difformità urbanistico-catastali si rimanda alle risposte dei Quesiti n°11 e 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; superficie commerciale in mq; 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;

### **Risposta quesito n°7**

I beni oggetto della presente esecuzione comprendono più immobili posti nel comune di Civitella in Val di Chiana (AR) pertanto per una migliore comprensione della relazione peritale ho individuato n°2 lotti omogenei, riepilogando nella tabella sottostante le porzioni immobiliari

così come identificate nel pignoramento, tenendo conto di proprietà, ubicazione e destinazione degli immobili, evitando comunque eccessive frammentazioni che avrebbero anche determinato una perdita di valore del compendio, anticipando così nella presente risposta quanto richiesto al Quesito n°16.

LOTTO A	Appartamento Civitella in Val di Chiana Fraz. Pieve a Maiano Via di Casa al Cincio n°15 Catasto Fabbricati fg. 4 p.lla 135 sub. 8	XXX proprietà per 1/1
LOTTO B	Rimessa Civitella in Val di Chiana Fraz. Pieve a Maiano Via di Casa al Cincio n°15 Catasto Fabbricati fg. 4 p.lla 372	XXX proprietà per 1/2 XXX proprietà per 1/2

Di seguito la descrizione di ciascun lotto:

LOTTO A	Appartamento Civitella in Val di Chiana Fraz. Pieve a Maiano Via di Casa al Cincio n°15 Catasto Fabbricati fg. 4 p.lla 135 sub. 8	XXX proprietà per 1/1
---------	--	--------------------------

Appartamento di abitazione compreso in un piccolo fabbricato di tipo bifamiliare ubicato in posizione collinare e panoramica in zona agricola sufficientemente isolata se pur a breve distanza dall'abitato di Pieve a Maiano. Il fabbricato su cui insiste, facilmente raggiungibile da strada asfaltata, si eleva su due piani oltre a sottotetto, ha struttura in muratura, solai di tipo laterocementizio, copertura a falde inclinate con manto in laterizio, divisori in laterizio, pareti esterne intonacate e

tinteggiate con colore chiaro. L'appartamento è compreso a piano primo con ingresso indipendente da scala esterna ed è così composto: ingresso, pranzo, cottura, soggiorno, disimpegno, servizio igienico, tre camere da letto, una delle quali con servizio igienico, ed è corredato di sottotetto/soffitta, a cui si accede da botola con scala retrattile ubicata nel disimpegno, e di locale caldaia a piano terreno sottostante la scala di accesso all'abitazione. L'altezza interna è pari a 292 cm circa a piano primo ed è compresa fra un massimo di 209 ed un minimo di 20 cm circa a piano sottotetto. La pavimentazione, così come i rivestimenti di cottura e servizi igienici, è di tipo ceramico, gli infissi interni sono in legno, il portoncino d'ingresso è in legno, gli infissi esterni, che affacciano su quattro lati del fabbricato e con esposizione prevalente a nord-ovest e sud-ovest, sono in legno con persiane in alluminio. Provvista di impianto elettrico, idrico con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, di riscaldamento con elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia a legna collocata nella centrale termica sottostante la scala di accesso all'abitazione, l'unità immobiliare risulta tinteggiata con colori di tonalità chiara e presenta un normale stato di conservazione e manutenzione. È comunque da evidenziare che nel servizio igienico a cui si accede dal disimpegno sono state fatte opere di manutenzione/riparazione, attualmente allo stato grezzo, che hanno portato alla rimozione di wc ed interessato anche l'adiacente camera da letto dove sono evidenti tracce sulla parete divisoria.

È altresì da segnalare che per giungere alla scala di accesso all'abitazione ed al sottostante locale caldaia è necessario transitare dall'area urbana identificata all'Agenzia delle Entrate di Arezzo catasto fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana foglio 4 particella 135 subalterno 10 (stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento) corrispondente all'accesso/resede, ovvero riconducibile a pertinenza dell'abitazione in oggetto, così come esplicitato in risposta al Quesito n°1.

A supporto di quanto descritto allego documentazione fotografica **Allegato n°8** e planimetria rappresentante lo stato dei luoghi **Allegato n°7**.

#### *Determinazione superficie commerciale*

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, ottenuta dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25), e della superficie omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguaglio delle pertinenze di uso esclusivo corrisponde a circa:

- |  |           |
|--|-----------|
| - Vani principali e accessori diretti                              | mq 143,05 |
| - Pertinenze accessorie  |           |
| (superfici omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio) | mq 15,20  |
| - Pertinenze di ornamento  |           |

(superfici omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio)

mq 7,15

mq 165,40

che, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R.138/98), è pari a **mq. 165,00**.

Confini: XXX da più lati, XXX da più lati, salvo se altri.

Dati catastali: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio - Servizi Catastali - Comune di Civitella in Val di Chiana

Catasto Fabbricati:

- foglio 4 particella 135 subalterno 8 categoria A/3 classe 3 consistenza 7,5 vani superficie catastale totale 152 mq totale escluse aree scoperte 145 mq rendita € 406,71 Via di Casa al Cincio n°15 piano T-1;

Intestato: XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX proprietà per 1/1. **Allegato n°3**

LOTTO B	Rimessa Civitella in Val di Chiana Fraz. Pieve a Maiano Via di Casa al Cincio n°15 Catasto Fabbricati fg. 4 p.lla 372	XXX proprietà per 1/2 XXX proprietà per 1/2
---------	--	--

Annesso rurale ubicato in posizione collinare e panoramica in zona agricola sufficientemente isolata se pur a breve distanza dall'abitato di Pieve a Maiano limitrofo all'immobile compreso nel Lotto A. Il fabbricato, facilmente raggiungibile da strada inghiajata che si diparte da quella asfaltata, si eleva sul solo piano terreno, ha struttura in muratura, solaio di copertura a falde inclinate di tipo laterocementizio,

manto in laterizio, pareti esterne in pietrame a vista, pareti interne intonacate, porta d'ingresso in metallo. L'unità immobiliare presenta un normale stato di conservazione e manutenzione. È da evidenziare che nel lato nord-ovest del fabbricato è presente una struttura precaria ovvero una tettoia su montanti in legno che dovrà essere rimossa.

È altresì da segnalare che per giungere alla rimessa è necessario transitare dagli appezzamenti di terreno identificati all'Agenzia delle Entrate di Arezzo catasto fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana foglio 4 particelle 486 e 490 (stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento), così come esplicitato in risposta al Quesito n°1.

A supporto di quanto descritto allego documentazione fotografica **Allegato n°8** e planimetria rappresentante lo stato dei luoghi **Allegato n°7**.

#### *Determinazione superficie commerciale*

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, ottenuta dalla superficie del vano principale comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri perimetrali (computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm), corrisponde a circa:

- Vani principali mq 20,55  
mq 20,55

che, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R.138/98), è pari a **mq. 21,00**.

Confini: XXX da più lati, salvo se altri.

Dati catastali: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo -

Territorio - Servizi Catastali - Comune di Civitella in Val di Chiana  
Catasto Fabbricati:

- foglio 4 particella 372 zona categoria C/2 classe 5 consistenza 12 mq  
superficie catastale totale 21 mq rendita € 54,54 Via di Casa al Cincio  
n°15 piano T;

Intestati: XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX proprietà per 1/2 XXX nata  
a XXX il XXX C.F. XXX proprietà per 1/2. **Allegato n°3**

#### **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 quesito n°8**

I dati contenuti nel pignoramento corrispondono con la descrizione  
catastale attuale dei beni.

#### **Quesito n°9**

Proceda, previa segnalazione al creditore precedente 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 quesito n°9**

Per la corretta identificazione dell'unità immobiliare compresa nel Lotto A dovrà essere presentata variazione catastale per corrispondenza allo stato dei luoghi ovvero per la rappresentazione grafica del piano secondo/sottotetto. Il costo per la procedura comprensivo delle prestazioni professionali può essere preventivato in € 500,00 circa.

**Quesito n°10**

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

**Risposta quesito n°10**

Nel Regolamento Urbanistico vigente la particella 135 è compresa parte in percorsi alternativi e parte in ambito del livello A di tutela assoluta delle radure, la particella 372 ricade in ambito del livello A di tutela assoluta delle radure. Nel Piano Operativo adottato con D.C.C. n°38 del 31/07/2020 le particelle sono comprese in sistema ambientale V sottosistema V2 aree agricole coltivate ambito V2.1 aree collinari terrazzate. Gli interventi sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico e al Piano Operativo.

***Allegato n°9***

**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. 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 quesito n°11**

E' stata acquisita la documentazione inerente gli interventi edilizi legittimanti e/o riferiti alle unità immobiliari comprese nei lotti, esibitami presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Civitella in Val di Chiana, ovvero:

LOTTO A	Appartamento Civitella in Val di Chiana Fraz. Pieve a Maiano Via di Casa al Cincio n°15 Catasto Fabbricati fg. 4 p.Ila 135 sub. 8	XXX proprietà per 1/1
---------	---	--------------------------

- *Permesso di costruire n°20 del 29/07/1974* rilasciata dal Comune di Civitella in Val di Chiana a XXX per la ristrutturazione di un fabbricato

rurale in Pieve a Maiano;

- *Permesso di abitabilità del 27/10/1979* rilasciata dal Comune di Civitella in Val di Chiana a XXX per edificio ristrutturato adibito ad uso di civile abitazione;

- *Concessioni sanatoria edilizia nn°95-96-97 del 07/10/1997* rilasciate dal Comune di Civitella in Val di Chiana ai sensi della Legge 724/94 a XXX a sanatoria delle opere localizzate in Pieve a Maiano Via della Chiesa;

- *Concessioni edilizia in sanatoria n°462 del 07/11/2002* rilasciata dal Comune di Civitella in Val di Chiana ai sensi dell'art. 37 L.R. 52/99 a XXX per difformità alla Licenza Edilizia n°20/74 su di un immobile con destinazione civile abitazione sito in Pieve a Maiano Via di Casa al Cincio n°15;

- *Denuncia di inizio attività pratica edilizia n°219 del 19/04/2004* inoltrata al Comune di Civitella in Val di Chiana da XXX per opere di manutenzione straordinaria all'immobile posto in Località Pieve a Maiano Casa al Cincio n°15;

- *Ordinanza n°73 del 21/07/2017* rilasciata dal Comune di Civitella in Val di Chiana per inagibilità parziale della zona notte relativamente ad incendio abitazione XXX in Via di Casa al Cincio n°15;

- *Certificato di abitabilità parziale* protocollo n°17281 del 07/09/2017 inoltrata al Comune di Civitella in Val di Chiana da XXX in qualità di tecnico incaricato da XXX per l'immobile posto in Località Pieve a Maiano Via di Casa al Cincio n°15;

- *Provvedimento n°26 del 19/10/2017* rilasciato dal Comune di Civitella in Val di Chiana per revoca ordinanza inagibilità n°73 del 21/07/2017 emessa nei confronti di XXX relativa all'abitazione posta in Via di Casa al Cincio n°15. **Allegato n°4**

Dal sopralluogo effettuato all'unità immobiliare, confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati ai titoli legittimanti, sono state riscontrate solo lievi variazioni dimensionali riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art.198 della Legge Regionale n°65/2014.

LOTTO B	<p>Rimessa Civitella in Val di Chiana Fraz. Pieve a Maiano Via di Casa al Cincio n°15 Catasto Fabbricati fg. 4 p.IIa 372</p>	<p>XXX proprietà per 1/2 XXX proprietà per 1/2</p>
---------	--	--

- *Autorizzazione n°22 del 01/09/1987* rilasciata dal Comune di Civitella in Val di Chiana a XXX per lavori di manutenzione straordinaria all'annesso rurale posto in Via Casa al Cincio - Pieve a Maiano (rifacimento tetto). **Allegato n°4**

Per l'immobile non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio che ne rappresenti la consistenza planivolumetrica, è stata reperita esclusivamente la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio che però non può costituire titolo legittimante dello stato attuale, pertanto non è possibile indicarne la conformità o meno. Dal sopralluogo effettuato, confrontato lo stato dei luoghi con la documentazione fotografica allegata all'autorizzazione edilizia sopra citata, nella struttura costituente la copertura si è

riscontrata l'assenza dell'orditura lignea e si è rilevata la presenza, nel lato nord-ovest del fabbricato, di una struttura precaria ovvero una tettoia su montanti in legno che dovrà essere rimossa, per la quale è preventivabile un costo di € 200,00 circa.

Per tutte le unità immobiliari comprese nei lotti, in riferimento al combinato disposto dagli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47 e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e:

- per il termine entro il quale sia sorto il credito da soddisfare con la presente esecuzione, si deve far riferimento all'intera normativa delle Legge 47/85 contenuta nella successiva L. 23 dicembre 1994 n°724 (in vigore dal 01/01/1995) e nell'ultima legge in materia di condono, L. 24 novembre 2003 n°326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n°269 (in vigore dal 02/10/2003),

- quanto alla data da tenere presente per considerare l'abuso sanabile, è quella prevista dalle leggi di sanatoria (abuso commesso prima: del 01/10/1983 per la L. n°47/85; del 31/12/1993 per la L. n°724/94; e del 31/03/2003 per il D.L. 30 settembre 2003 n°269 convertito nella L. 24 novembre 2003 n°326) e, quindi, la data ultima è quella del 31/03/2003.

L'articolo 40, ultimo comma, L. 47/85 dà la possibilità, all'assegnatario/aggiudicatario di presentare la domanda di condono, sempre che sussistano i presupposti innanzi indicati, riaprendo i termini del condono (entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile). L'articolo 46, invece, norma del c.d. "condono a regime", tra i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in

sanatoria non ripete la necessità delle ragioni di credito anteriori all'entrata in vigore della legge perché, invero, l'abuso di cui tratta può essere sanato da chiunque e in qualsiasi tempo, in caso di doppia conformità cioè quando il bene è conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Per quanto attiene alle ragioni di credito per cui si interviene o procede:

- *Ipoteca volontaria*, nota di iscrizione del 31/03/2009 R.G. n°5476 R.P. n°898, a favore di XXX con sede in XXX per € 180.000,00 di cui € 90.000,00 di capitale contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 2/5 della nuda proprietà e per i diritti pari a 3/5 della piena proprietà e XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per i diritti pari a 2/5 dell'usufrutto sull'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio n°15 identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 135 subalterno 8;

- *Ipoteca volontaria*, nota di iscrizione del 17/06/2014 R.G. n°7553 R.P. n°891, a favore di XXX con sede in XXX per € 80.000,00 di cui € 40.000,00 di capitale contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari all'intero sull'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio n°15 identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 135 subalterno 8 e contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari a 1/2 e XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari a 1/2 sull'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio identificato al Catasto

Fabbricati foglio 4 particella 372;

- *Verbale pignoramento immobili*, nota di trascrizione del 24/04/2020 R.G. n°5234 R.P. n°3812, a favore di XXX con sede in XXX contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari all'intero sull'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio n°15 identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 135 subalterno 8 e contro XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari a 1/2 e XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX per i diritti di proprietà pari a 1/2 sull'immobile posto in Civitella in Val di Chiana Via di Casa al Cincio identificato al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 372.

#### **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 la 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 quesito n°12**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 04/11/2021 così come alla data di notifica dell'atto di pignoramento, ossia il 24/03/2020, il bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana foglio 4 particella 135 subalterno 8 (abitazione) risultava occupata da XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX (proprietario-soggetto esecutato) che vi risiede fino dal 22/03/1978 - il bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana foglio 4 particella 372 (rimessa) risultava nel possesso dei comproprietari-

soggetti esegutati XXX nato ad XXX il XXX C.F. XXX e XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX quest'ultima alla data del 16/09/2021 risultava residente in XXX Via XXX n°XXX fino dal 09/10/2017. Come rilevabile anche dalle certificazioni anagrafiche rilasciate dal Comune di Civitella in Val di Chiana e dal Comune di Arezzo in data 16/09/2021 **Allegato n°11**.

In data 28/09/2021 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo Ufficio Territoriale di Arezzo, a seguito di istanza del 14/09/2021, informava che non sono in essere contratti di locazione, affitto o comodato relativi agli immobili oggetto di esecuzione **Allegato n°10**.

### **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 esegutati 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 quesito n°13**

Dai certificati anagrafici di Stato Civile rilasciati dal Comune di Civitella in Val di Chiana (AR) e dal Comune di Arezzo il 16/09/2021 risulta che XXX e XXX sono di stato libero. **Allegato n°11**

#### **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 quesito n°14**

Non sussistono le condizioni di cui al Quesito n°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;

#### **Risposta quesito n°15**

Gli impianti presenti nell'immobile compreso nel Lotto A mostrano caratteristiche equiparabili alle normali condizioni degli impianti ed alle norme vigenti al momento della loro realizzazione, sarà comunque necessario effettuare una loro revisione e, per quanto attiene l'impianto di riscaldamento, constatata la vetustà e le condizioni della caldaia è da ritenersi congrua/necessaria la sostituzione della stessa. Il costo degli interventi, comprensivo delle prestazioni professionali, può essere preventivato in € 7.000,00 circa.

#### **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 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.);

**Risposta quesito n°16**

Visto il numero di immobili oggetto della presente esecuzione ho ritenuto opportuno, già in risposta al Quesito n°7, procedere alla formazione di n°2 lotti, pertanto riporto la tabella riepilogativa degli stessi già presente a pagina 16:

LOTTO A	Appartamento Civitella in Val di Chiana Fraz. Pieve a Maiano Via di Casa al Cincio n°15 Catasto Fabbricati fg. 4 p.IIIa 135 sub. 8	XXX proprietà per 1/1
---------	--	--------------------------

LOTTO B	Rimessa Civitella in Val di Chiana Fraz. Pieve a Maiano Via di Casa al Cincio n°15 Catasto Fabbricati fg. 4 p.IIa 372	XXX proprietà per 1/2 XXX proprietà per 1/2
---------	---	--

### 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 quesito n°17**

Il criterio di stima più adeguato per giungere alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento si ritiene sia quello della comparazione diretta con altri immobili simili, ovvero con quelli che hanno maggiori analogie, venduti o offerti nel mercato al fine di ottenere il più probabile valore di mercato, cioè quell'importo che ha più probabilità di realizzarsi in fase di alienazione dell'immobile stesso. In altre parole, quel valore che più si avvicina al prezzo che si potrebbe ricavare vendendo. La determinazione del valore di mercato avviene in definitiva sia cogliendo informazioni sui valori della zona, sia facendo indagine conoscitiva su recenti atti negoziali allo scopo di individuare i valori reali di immobili comparabili ove reperibili. Per gli immobili i valori desunti dal libero mercato vengono anche confrontati con quelli della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ***Allegato n°12*** assunti solo come elemento di verifica della valutazione

effettuata, tenuto conto altresì degli aspetti soggettivi e oggettivi che possono influire sulla valutazione e l'attuale critica situazione economica e finanziaria.

#### Determinazione valore

LOTTO A	Appartamento Civitella in Val di Chiana Fraz. Pieve a Maiano Via di Casa al Cincio n°15 Catasto Fabbricati fg. 4 p.lla 135 sub. 8	XXX proprietà per 1/1
---------	---	--------------------------

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a mq. 165,00.

Valore € 900,00/mq lordo

mq. 165,00 x 900,00 €/mq = € 148.500,00

Al prezzo di mercato si applica un abbattimento forfetario del 15% praticato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti pari a € 22.275,00 si detraggono i costi per la regolarizzazione catastale di € 500,00 quelli per l'adeguamento degli impianti di € 7.000,00 quelli giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo di € 364,00 per lo stato d'uso e di manutenzione si applica un abbattimento forfetario del 7% pari a € 10.395,00 e si ottiene un **valore di mercato pari ad € 107.966,00 (euro centosettemilanovecento sessantasei/00).**

LOTTO B	Rimessa Civitella in Val di Chiana Fraz. Pieve a Maiano Via di Casa al Cincio n°15 Catasto Fabbricati fg. 4 p.lla 372	XXX proprietà per 1/2 XXX proprietà per 1/2
---------	---	--

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a mq. 21,00.

Valore € 400,00/mq lordo

mq. 21,00 x 400,00 €/mq = € 8.400,00

Al prezzo di mercato si applica un abbattimento forfetario del 15% praticato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti pari a € 1.260,00 si detraggono i costi giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo di € 329,00 quelli per la rimozione della struttura precaria di € 200,00 per lo stato d'uso e di manutenzione si applica un abbattimento forfetario del 7% pari a € 588,00 e si ottiene un **valore di mercato pari ad € 6.023,00 (euro seimilaventitre/00)**.

### **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 quesito n°18**

Non sussistono le condizioni di cui al Quesito n°18.

**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 quesito n°19**

Non sussistono le condizioni di cui al Quesito n°19.

**Quesito n°20**

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

**Risposta quesito n°20**

Non sussistono le condizioni di cui al Quesito n°20.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

Arezzo li, 24/02/2022

L'ESPERTO

*Geometra Geppetti Marco*

ALLEGATI

---

- 1 - Incarico, Verifica completezza documentazione
- 2 - Certificato notarile, Nota trascrizione pignoramento
- 3 - Documentazione catastale
- 4 - Titoli edilizi
- 5 - Titoli di provenienza
- 6 - Ispezione Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare
- 7 - Stato dei luoghi
- 8 - Documentazione fotografica
- 9 - Estratti di cartografia
- 10 - Documentazione Agenzia delle Entrate
- 11 - Certificati anagrafici
- 12 - Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare
- 13 - Descrizione finale sintetica
- 14 - Sintesi descrittiva
- 15 - Perizia in forma anonima nel rispetto della normativa sulla privacy
- 16 - Comunicazione invio perizia