



ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Arezzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Area Esecuzioni e Fallimenti

Esecuzione Immobiliare Post Legge 80

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E 22/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott. Andrea Turturro

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE INTERVENUTO:



ALLEGATO 12

ASTE
GIUDIZIARIE®



CIMINIERE24



ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIOMMONI

STUDIO TECNICO ARCHITETTURA INGEGNERIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI AREZZO

Area Esecuzioni e Fallimenti

Esecuzione Immobiliare Post Legge 80

Procedura esecutiva immobiliare promossa da [...] contro [...].

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Andrea Turturro.**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 22/2023

Il sottoscritto *Architetto Mirko Giommoni*, tecnico libero professionista con studio in Via Piave n° 152 - 52043 Castiglion Fiorentino (AR), nominato come ESPERTO nella procedura esecutiva immobiliare promossa da [...], nell'udienza del 24 Ottobre 2024, previo giuramento in data 28 ottobre 2024, veniva incaricato dal Giudice dell'esecuzione (inizialmente *Dott.ssa Elisabetta Rodinò Di Miglione*), di dare attuazione al mandato facendo pervenire entro il giorno 28 Aprile 2025 copia dell'elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, con deposito dell'elaborato peritale ed eventuali osservazioni entro il giorno 13 Maggio 2025, ovvero 15 giorni prima del 28 Maggio 2025, data in cui è fissata udienza di comparizione parti, rispondendo ai seguenti quesiti.

QUESITO N° 1

Verifici, 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 numero 1

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva e dall'esame della prodotta documentazione ipocatastale risulta quanto descritto sotto.

1.1 Verifica della copertura ventennale dei titoli di provenienza.

➤ **L'atto giudiziario di pignoramento immobili Ex Art. 555 cpc** a favore di [...] con sede in [...], codice fiscale [...] contro [...] nato a [...] il [...], residente in Via Spartaco Lavagnini n° 140 – 52027 San Giovanni Valdarno (AR), C.f. [...], [...] nata a [...] il [...], ivi residente in Via Spartaco Lavagnini n° 140, C.f. [...] e [...] nato a [...] il [...], residente in [...], C.f. [...], riguardante la seguente unità negoziale:

- **Piena proprietà** dell'immobile sito nel Comune di San Giovanni Valdarno (AR) in Via Spartaco Lavagnini n° 140, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio 15 Particelle 1025 Sub. 3 e 1027, graffata, categoria A/3, classe 2, vani 6 ½, rendita catastale € 352,48.

È stato iscritto a ipoteca giudiziale ad Arezzo in data [...] al registro generale n° [...] e al registro particolare n° [...].

La certificazione ipotecaria, o per meglio dire la relazione notarile, prodotta in atti, relativa ai detti immobili è stata così effettuata:

- A datare dal 26/10/1983 al 06/11/2024 al nominativo di seguito riportato:
[...] nata a [...] il [...], ivi residente in Via Spartaco Lavagnini n° 140, C.f. [...],
debitrice per cui è in atto il presente procedimento.

Alla stessa in bene è pervenuto attraverso i seguenti titoli:

- Per la quota di 1/3 in piena proprietà per la Successione [...] (nato a [...] il [...], ed ivi deceduto il [...], denuncia di Successione n° [...] Vol. [...], Ufficio del Registro di Montevarchi, trascritta il [...] ai numeri [...]);
- Per la quota di 2/3 in piena proprietà per atto di compravendita del 26/10/1983, repertorio n° [...], Notaio Fabio Milloni di San Giovanni Valdarno, trascritto il 22/11/1983 ai numeri [...].

In funzione di quanto sopra riportato, le trascrizioni relative alla provenienza del bene coprono l'arco ventennale.

Con riferimento alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, essendo la [...] piena proprietaria per l'intero, sono riportate le formalità relative al nominativo.

1.2 Verifica della copertura catastale storica ventennale dei beni.

La relazione notarile riporta la storia catastale a partire dal 28/03/2023 fino al 10/02/1979: si può asserire che la documentazione storica catastale è completa.

1.3 Verifica deposito del certificato di stato civile dell'esecutato.

Dalla visione della documentazione depositata dal creditore non risultano allegati né lo Stato Civile né l'Estratto di Matrimonio dell'esecutata, pertanto ho provveduto ad acquisire detta documentazione presso gli Uffici Anagrafe del Comune di San Giovanni Valdarno.

Dalla lettura risulta che:

- [...] e [...] hanno contratto matrimonio il giorno 21/01/1979 in San Giovanni Valdarno (AR);

Copia della certificazione acquisita, comprensiva dei certificati cronologico di residenza e stato di famiglia storico, è unita alla presente come **Allegato A**.

1.4 Verifica della completezza della documentazione.

Dalla verifica della documentazione risulta che:

- Il bene oggetto dell'espropriazione è stato correttamente individuato in



- Con riferimento ai dati catastali relativi all'immobile, questi corrispondono alla certificazione notarile;
- Con riferimento alle note di trascrizione ed iscrizione ed eventuali servitù o altri vincoli trascritti, si è proceduto in data 19 Marzo 2025 ad effettuare nuove ispezioni unite alla presente come **Allegato A1**.

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 numero 2

Con riferimento **alla prima parte del quesito**, non sono state depositate le planimetrie catastali, le certificazioni catastali attuali e l'estratto di Mappa Catastale, per cui ho provveduto ad acquisirle e più precisamente:

- a1) Estratto di Mappa Catastale in scala 1:1000, certificazione catastale, planimetrie urbane catastali in scala 1:200, uniti alla presente come **Allegato 1**;
- a2) Piante, prospetti e sezione relativi al titolo edilizio originario che legittimava la costruzione dell'edificio di abitazione, rilasciato dal Comune di San Giovanni Valdarno in data 08/06/1960, pratica n° [...], n° protocollo [...] del 27/04/1960, unito alla presente come **Allegato 2**;
- a3) Documentazione testuale, piante e prospetti relativi al titolo edilizio "*CILAS manutenzione straordinaria*" per opere di efficientamento energetico, codice istanza [...], uniti alla presente come **Allegato 3**; si precisa che detti lavori di efficientamento energetico non sono stati eseguiti alla data della redazione della presente perizia.

Con riferimento alla seconda parte del quesito, relativa alla richiesta di acquisizione di copia integrale del titolo di provenienza del debitore anche se anteriore al ventennio dell'ultimo immobile pignorato, ho provveduto a reperire i seguenti documenti:

- b1) Copia atto di compravendita Notaio Fabio Milloni del 26/10/1983 (rep. n° [...]), trascritto il 22/11/1983 ai nn. [...], con il quale la [...] acquista la quota di 2/3

in piena proprietà, unito alla presente come **Allegato 4**;

b2) Copia Denuncia di Successione n. [...] vol. [...], Ufficio del Registro di Montevarchi, trascritta il 10/02/1979 ai nn. [...]: è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate ma alla data della redazione della perizia non è stata ancora trasmessa al sottoscritto.

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 numero 3

In risposta al quesito numero 3, faccio presente che l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è unito alla presente come **Allegato A1**, in cui sono riportate le seguenti note:

- **ISCRIZIONE NN. [...] del 20/05/2021** — Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 24/02/2021 Numero di repertorio [...] - Autorità emittente TRIBUNALE DI AREZZO Codice fiscale [...] - Sede AREZZO (AR) - a favore di [...] - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale [...] Domicilio ipotecario eletto C/O [...] - VIA [...] 50127 FIRENZE -Richiedente Avv. [...] Codice fiscale [...] - Indirizzo VIA [...] 50127 FIRENZE - contro [...] nata il [...] a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) - Codice fiscale [...] - per il diritto di piena proprietà per la quota di . Montante ipotecario € 150.000,00;
- **TRASCRIZIONE NN. [...] del 06/03/2023** — Verbale di pignoramento del 28/01/2023 Numero di repertorio [...] notificato dall'UFFICIALE

GIUDIZIARIO TRIBUNALE ARMO - Codice fiscale [...] - Sede AREZZO (AR) - a favore di [...] - Sede ROMA (RM) - Codice fiscale [...] - Richiedente Avv. [...] Codice fiscale [...]C - Indirizzo VIA [...] 50127 FIRENZE - contro e [...] nata il [...] a SAN GIOVANNI VALDARNO (AR) - Sesso F Codice fiscale [...] - per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Dalla documentazione prodotta, non risultano vincoli trascritti relativi a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni.

Il fabbricato oggetto della presente perizia ha la seguente destinazione urbanistica:

- immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno nel Fg. 15 P.lla 1025 Sub. 3, graffata alla P.lla 1027, ricadente in zona definita "TCD - isolati deboli" normata dall'articolo n° 19.3 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale; l'estratto e le norme sono unite alla presente come **Allegato 5**. Per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l'edificio non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Dalla documentazione prodotta e dalla visione dell'atto di provenienza non risultano trascritti atti di cessione di cubatura.

Dalla documentazione prodotta e dal sopralluogo effettuato congiuntamente al personale dell'I.V.G. in data 19/11/2024 risulta che:

- I tre locali a Piano Seminterrato, raggiungibili dal vano scala interno all'edificio, sono ad uso cantina ed accessorio;
- I locali ad uso appartamento siti a Piano Primo, contraddistinti nel Fg. 15 P.lla 1025 Sub. 3, figurano ammobiliati e tenuti in uso; la rappresentazione fotografica degli immobili è unita alla presente come **Allegato 6**;

Con riferimento ad altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.), risulta che non appaiono presenti limitazioni d'uso o quant'altro.

Con riferimento all'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, dall'esame della documentazione prodotta o acquisita, risulta che l'immobile non ricade su zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

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 numero 4

Con riferimento all'esistenza di vincoli o oneri condominiali, si fa presente che da informazioni assunte e dal sopralluogo effettuato non risulta costituito condominio, in quanto trattasi di edificio bifamiliare.

Con riferimento allo stato dei luoghi, l'edificio è tenuto in uso dal nucleo familiare che vi abita (a piano primo).

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 numero 5

Esaminata la documentazione in atti, non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, e i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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 numero 6

In risposta alla prima parte del quesito, come già verificato si può asserire che come riportato in risposta al quesito numero 3, non sono presenti domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, e neanche altri pesi o limitazioni d'uso.

Le formalità che saranno cancellate sono descritte nella scheda delle iscrizioni e trascrizioni e sono due: una ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo e una trascrizione per pignoramento, di seguito riportate:

1) Nota iscrizione contro del 20/05/2021, al numero Registro Particolare [...], Registro Generale [...], pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo, relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di Euro 150.000,00 contro [...] nata a San Giovanni Valdarno (AR) il [...] per l'unità negoziale censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, Foglio 15 Particella 1025 Subalterno 3 graffata alla Particella 1027;

2) Nota di trascrizione contro del 06/03/2023, al numero Registro Particolare [...], Registro Generale [...], pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario, repertorio [...], relativa a verbale di pignoramento immobili a favore di [...] con sede in Roma, C.f. [...] contro [...] nata a San Giovanni Valdarno (AR) il [...].

I costi di seguito riportati sono indicativi, in quanto l'esatto importo sarà



determinato dall'ufficio preposto solo dopo il deposito della nota; pertanto si riportano i costi indicativi necessari per le cancellazioni che sono i seguenti:

- a) per la presentazione della nota di cancellazione della nota di iscrizione derivante da decreto ingiuntivo
- b) per la presentazione della nota di cancellazione della nota di trascrizione derivante da pignoramento

hanno un totale costo di circa Euro 800,00 salvo verifica.

QUESITO N° 7

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

Risposta quesito numero 7

Il presente procedimento di pignoramento tratta un appartamento di civile abitazione posto al piano primo e locali accessori al piano seminterrato facenti parte di un edificio bifamiliare sito nel Comune di San Giovanni Valdarno, con affaccio diretto lungo Via Spartaco Lavagnini al civico 140, strada di primaria comunicazione in cui sono presenti attività commerciali e servizi.

La descrizione analitica, sia catastale che fisica, è unita alla presente rispettivamente come **Allegato 1** e **Allegato 6**, oltre al rilievo dei locali interni unito alla presente come **Allegato 7**.

Descrizione del cespite

Immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di San Giovanni Valdarno, Fg. 15 P.Illa 1025 Sub. 3 graffata alla P.Illa 1027: trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo e locali accessori al piano seminterrato facenti

parte di un edificio bifamiliare sito nel Comune di San Giovanni Valdarno, Via Spartaco Lavagnini al civico 140.

L'ingresso dal resede avviene attraverso la P.lla 1026 dove nel prospetto laterale destro si trova il portone di accesso che conduce al vano scala per il piano superiore e permette l'ingresso dal pianerottolo al piano seminterrato.

Raggiungendo la porta dell'appartamento si trova un disimpegno, un soggiorno, una cucina ed una porta separa questi ambienti dalla zona notte composta da uno studio, una camera matrimoniale, una camera doppia ed un bagno.

L'altezza degli ambienti è pari a 3.10 mt, le pareti e soffitti dei singoli vani sono intonacati e tinteggiati (due lati del soggiorno sono rivestiti in legno, mentre con mattonelle in ceramica quelle del bagno e della zona cottura in cucina), i pavimenti della zona giorno sono in ceramica mentre rivestiti con parquet quelli delle camere, gli infissi esterni sono il legno con doppio vetro dotati di tapparelle di plastica e dello stesso materiale quelli interni. E' presente una caldaia modello *Riello RESIDENCE 24 KIS DGT 35* messa in funzione in data 14/11/2011 per il riscaldamento (che avviene attraverso degli elementi in ghisa) e l'acqua sanitaria.

Gli ambienti a piano seminterrato hanno un'altezza pari a 1.86 mt, le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati (eccetto un locale ed il sottoscala), con pavimento in ceramica.

L'immobile è collegato al pubblico acquedotto e allacciato alla pubblica fognatura, avente utenze attive per adduzione elettrica e gas metano.

Dal punto di vista strutturale è composto da muratura portante, solai in laterocemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate, tramezzi in laterizio completi di intonaco di tipo tradizionale, portoncino blindato e porta di ingresso agli ambienti a piano primo in vetro e legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione dei locali a piano primo è discreto, ma si evidenziano (alla data del sopralluogo) importanti infiltrazioni nel soggiorno, nel bagno e nelle camere, proveniente dal soffitto; lo stato di conservazione dei locali accessori è sufficiente.

L'esposizione dell'intero edificio è buona, poiché si trova direttamente su Via Spartaco Lavagnini nei prospetti frontale e laterali, mentre il prospetto tergale si affaccia sul resede confinanti con altri edifici plurifamiliari; questo comporta ad

una rumorosità medio-alta durante le ore diurne, dovuta allo scorrimento del traffico carrabile.

L'unità immobiliare confina con: Via Spartaco Lavagnini, Parigini Antonella, Parrocchia dei Santi Pietro e Paolo Al Bani, salvo se altri.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della superficie utile, con il 35% delle terrazze e logge, il 100% della scala interna, il 20% delle cantine, soffitte e locali accessori, il 5% del resede.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a:	mq.	89,14
Il 100% della scala interna è pari a:	mq.	8,06
Il 100% della superficie dei muri interni non portanti è pari a:	mq.	1,56
Il 10% di incidenza delle murature è pari a:	mq.	9,72
Il 35% della superficie della terrazza è pari a:	mq.	2,11
Il 20% della superficie delle cantine/sottoscala è pari a:	mq.	8,99
Il 5% della superficie del resede è pari a:	<u>mq.</u>	<u>7,54</u>

Sommano mq. 127,12

La superficie commerciale è pari a mq. 127,12.

Detto cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, **Foglio 15 P.IIIa 1025 Sub. 3 graffiata alla P.IIIa 1027**, civile abitazione, categoria A/3, Classe 2, superficie catastale 119,00 mq., 6½ vani, rendita € 352,48, Via Spartaco Lavagnini n° 140, piano S1-1, in carico a [...] nata a San Giovanni Valdarno (AR) il [...], C.f. [...], proprietaria per 1/1.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso dai coniugi [...] - [...].

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 1**, mentre quello aggiornato risulta all'**Allegato 8**.

Non si evincono eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune.

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 numero 8

Dall'esame comparato dei dati catastali contenuti nella documentazione allegata ed acquisita con i dati contenuti nell'atto di pignoramento risulta che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

QUESITO N° 9

Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.

Risposta quesito numero 9

Confrontando lo stato dei luoghi e le ultime planimetrie catastali depositate (Data presentazione: 05/10/1990), si notano delle difformità come di seguito illustrate:

Piano Seminterrato

- Piccole approssimazioni grafiche ma che non variano comunque la consistenza del cespite.

Piano Primo

- Piccole approssimazioni grafiche ma che non variano comunque la consistenza del cespite.

Alla luce di quanto sopra, è stata presentata istanza al Giudice per procedere alla redazione di un aggiornamento catastale per esatta rappresentazione grafica, la cui documentazione è riportata nell'Allegato 8.

QUESITO N° 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo,

nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

Risposta quesito numero 10.

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di un edificio che è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno nel Fg. 15 P.IIIa 1025 Sub. 3 graffata alla P.IIIa 1027, ricadente in zona definita "Isolati deboli (TCD)" normata dall'Art. 19.3 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico comunale; l'estratto e le norme sono unite alla presente come Allegato 7.

Per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l'edificio non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

QUESITO N° 11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere.

Risposta quesito numero 11

Il sottoscritto ha eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia del Comune di San Giovanni Valdarno in data 10/01/2025 acquisendo:

- Pratica n° [...], trasmessa all'Ufficio con prot. n° [...] del 27/04/1960, presentata dai Sig.ri [...], [...] e [...] (Allegato 2);
- Abitabilità rilasciata dal Sindaco ai Sig.ri [...] e [...] in data 21/03/1961, unita alla presente come **Allegato 9**;

• Pratica "CILAS-SUPERBONUS" codice istanza [...] per opere di efficientamento energetico sul fabbricato di abitazione bifamiliare, unita alla presente (come estratto dei documenti più importanti) come Allegato 3.

In data 19/11/2024 ho compiuto l'accesso presso l'immobile in oggetto insieme al custode dell'I.V.G., effettuando un rilievo interno all'appartamento, al fine di identificare l'attuale consistenza dello stato dei luoghi.

Sulla scorta dei titoli edilizi acquisiti, effettuando una comparazione tra la Licenza Edilizia del 1960, la CILAS SUPERBONUS del 2021 e lo stato attuale, vi è una discordanza, ovvero la situazione legittima all'epoca della costruzione del fabbricato, punto di partenza di nuove pratiche, non avendo reperito ulteriori titoli edilizi intermedi, non è stata rappresentata come "Stato attuale" sulla CILAS, come si evince chiaramente dalle planimetrie acquisite.

In data 04/03/2025 il sottoscritto ha avuto un incontro con il tecnico istruttore del Comune di San Giovanni Valdarno per far luce in questa situazione e sulla scorta del colloquio confrontando i titoli edilizi, è necessario presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria, per opere eseguite senza titolo edilizio ai sensi dell'Art. 36 bis del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), corrispondendo una sanzione (che sarà valutata dall'Ufficio Edilizia) variabile da un minimo di € 1.032,00 fino ad un massimo di € 10.000,00, oltre al versamento di € 145,00 per diritti di segreteria.

Su questa pratica edilizia si potranno rendicontare la diversa posizione dei tramezzi, la larghezza degli infissi esterni, la diversa dimensione della terrazza, nonché l'altezza del fabbricato, che misurata in gronda è pari a 8.30 mt rispetto ai 8.90 mt riportati nella sezione sulla Licenza Edilizia risalente all'epoca della costruzione.

Essendo poi stato creato un piccolo ripostiglio avente dimensioni di 93 x 100 cm con accesso dal disimpegno, dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (pari ad Euro 38,76) e costo di costruzione (pari ad Euro 12,35) per Ristrutturazione Edilizia.

A questi importi andranno aggiunte le spese tecniche per la redazione della pratica urbanistica pari ad Euro 2.000,00 (oltre IVA ed accessori come di Legge).



Dal punto di vista strutturale, per gli interventi eseguiti in abuso, ovvero la creazione di un ambiente *open space* attraverso l'eliminazione di una porzione di muratura portante (vedi foto n° 7 della documentazione fotografica) e la creazione di un ripostiglio mediante la creazione di un nuovo solaio (vedi foto n° 4 e 12 della documentazione fotografica) è necessario procedere con una sanatoria presso il Genio Civile, rispondente alla vigente normativa NTC 2018.

Nello specifico verranno individuati gli interventi realizzati senza titolo e gli adeguamenti necessari come interventi locali.

In termini di quantificazione economica, questo comporta il versamento dei diritti di istruttoria (stimati in circa Euro 100,00) e l'eventuale versamento di una sanzione amministrativa, oltre a circa Euro 1.500,00 (oltre IVA ed accessori come di Legge) per le spese tecniche.

Infine, si dichiara che il fabbricato non è stato oggetto di condoni edilizi.

QUESITO N°12

Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è

occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

Procederà altresì a quantificare **l'indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini**

dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

Risposta quesito numero 12

Eseguiti i dovuti sopralluoghi e assunte informazioni presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giovanni Valdarno (vedi **Allegato A**), posso asserire che l'appartamento a piano primo è abitato dai coniugi [...] [...].

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 convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

Risposta quesito numero 13

In relazione al quesito, si fa presente che:

- La Sig.ra [...], residente a San Giovanni Valdarno (AR) in Via Spartaco Lavagnini al civico 140, ha contratto matrimonio con il Sig. [...] in data 21/01/1979 e non si riscontrano nessuna annotazioni a margine dell'atto.

Il tutto come risulta dagli estratti dell'atto di matrimonio e certificati uniti alla presente come **Allegato A**.

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 numero 14

In relazione al quesito, si fa presente che l'appartamento è occupato dai coniugi

[...]-[...] uniti in matrimonio dal 21/01/1979.

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 numero 15

Con riferimento all'immobile oggetto del procedimento si fa presente che trattasi di un edificio bifamiliare realizzato in forza della Licenza Edilizia dell'anno 1960 ed esternamente e al piano seminterrato non è mai stato oggetto di ristrutturazioni importanti, se non il rifacimento della gronda e delle opere di lattoneria a corredo eseguite nel mese di Aprile 2025.

I locali di abitazione, in quanto divergenti come posizione dei setti murari dal titolo edilizio originario, nei pavimenti e rivestimenti, negli infissi, nella creazione del piccolo ripostiglio, si presume (anche dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo) che siano stati interessati da miglioramenti nel 1990.

Le caratteristiche degli impianti presenti, sono equiparabili alle normali condizioni degli impianti nelle case di abitazione di quel periodo, sono in buono stato, l'impianto elettrico si sviluppa sotto traccia ed è dotato di quadri generali.

Occorre ricordare che il D.M. 37/2008 e s.m.i. prevede che per gli impianti realizzati prima del 27 Marzo 2008, ma comunque dopo il 13 Marzo 1990, l'obbligo della certificazione di conformità vige solo se previsto dalla legge in vigore in quel periodo (legge 46/90 inerente in special modo gli impianti elettrici ed elettronici) gli impianti sono stati o controllati o certificati.

Mentre per gli impianti realizzati prima del 1990 è sufficiente che vi sia un interruttore magnetotermico in prossimità del contatore, e questa è la casistica nella quale rientra l'edificio in oggetto.

Per questi impianti se manca la documentazione è possibile farsi rilasciare, previo verifica tecnica, una dichiarazione di rispondenza (emessa ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i.) che sostituisce in tutto quella di conformità, con un costo presumibile di Euro 500,00 circa.

Per quanto riguarda l'impianto idrico, il fabbricato è servito dall'acquedotto comunale.

Infine, per l'impianto termico, si dichiara che l'appartamento a piano primo è servito da una caldaia a metano installata nel 2011, sia per uso riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria.

QUESITO N° 16

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

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

Risposta quesito numero 16

Visti il bene oggetto della vendita, viste la relativa destinazione, viste le caratteristiche e le modalità di accesso si procederà alla formazione di **un lotto unico**, che comprende l'intera quota della piena proprietà spettante alla [...], relativamente all'edificio con resede pertinenziale posto nel Comune di San Giovanni Valdarno, Via Spartaco Lavagnini n° 140.

LOTTO UNICO

Il **lotto unico** si compone di un appartamento a piano primo e locali accessori di un edificio bifamiliare con unito il resede, sito nel Comune di San Giovanni Valdarno in Via Spartaco Lavagnini al civico 140, di cui la Sig.ra [...] risulta proprietaria per l'intera quota.

L'ingresso dal resede avviene attraverso la P.la 1026 dove nel prospetto laterale destro si trova il portone di accesso che conduce al vano scala per il piano superiore e permette l'ingresso dal pianerottolo al piano seminterrato.

Raggiungendo la porta dell'appartamento si trova un disimpegno, un soggiorno, una cucina ed una porta separa questi ambienti dalla zona notte composta da uno studio, una camera matrimoniale, una camera doppia ed un bagno.

L'altezza degli ambienti è pari a 3.10 mt, le pareti e soffitti dei singoli vani sono intonacati e tinteggiati (due lati del soggiorno sono rivestiti in legno, mentre con mattonelle in ceramica quelle del bagno e della zona cottura in cucina), i pavimenti della zona giorno sono in ceramica mentre rivestiti con parquet quelli delle camere, gli infissi esterni sono il legno con doppio vetro dotati di tapparelle di plastica e dello stesso materiale quelli interni. E' presente una caldaia modello *Riello RESIDENCE 24 KIS DGT 35* messa in funzione in data 14/11/2011 per il riscaldamento (che avviene attraverso degli elementi in ghisa) e l'acqua sanitaria.

Gli ambienti a piano seminterrato hanno un'altezza pari a 1.86 mt, le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati (eccetto un locale ed il sottoscala), con pavimento in ceramica.

L'immobile è collegato al pubblico acquedotto e allacciato alla pubblica fognatura, avente utenze attive per adduzione elettrica e gas metano.

Dal punto di vista strutturale è composto da muratura portante, solai in laterocemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate, tramezzi in laterizio completi di intonaco di tipo tradizionale, portoncino blindato e porta di ingresso agli ambienti a piano primo in vetro e legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione dei locali a piano primo è discreto, ma si evidenziano importanti infiltrazioni nel soggiorno, nel bagno e nelle camere, proveniente dal soffitto, quello dei locali accessori è sufficiente.

L'esposizione dell'intero edificio è buona, poiché si trova direttamente su Via Spartaco Lavagnini nei prospetti frontale e laterali, mentre il prospetto tergale si affaccia sul resede confinanti con altri edifici plurifamiliari; questo comporta ad una rumorosità medio-alta durante le ore diurne, dovuta allo scorrimento del traffico carrabile.

L'unità immobiliare confina con: Via Spartaco Lavagnini, [...], [...], salvo se altri.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii

interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della superficie utile, con il 35% delle terrazze e logge, il 100% della scala interna, il 20% delle cantine, soffitte e locali accessori, il 5% del resede, ove queste categorie di superfici siano presenti.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a:	mq.	89,14
Il 100% della scala interna è pari a:	mq.	8,06
Il 100% della superficie dei muri interni non portanti è pari a:	mq.	1,56
Il 10% di incidenza delle murature è pari a:	mq.	9,72
Il 35% della superficie della terrazza è pari a:	mq.	2,11
Il 20% della superficie delle cantine/sottoscala è pari a:	mq.	8,99
Il 5% della superficie del resede è pari a:	mq.	7,54
Sommano	mq.	127,12

La superficie commerciale è pari a mq. 127,12.

Detto cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Valdarno, **Foglio 15 P.III 1025 Sub. 3 graffata alla P.III 1027**, civile abitazione, categoria A/3, Classe 2, superficie catastale 119,00 mq., 6½ vani, rendita € 352,48, Via Spartaco Lavagnini n° 140, piano S1-1, in carico a [...] nata a San Giovanni Valdarno (AR) il [...], C.f. [...], proprietaria per 1/1.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso dai coniugi [...] [...].

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 numero 17.

La determinazione del valore del cespite, sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza dell'unità, con valori unitari di stima determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio che dal Borsino Immobiliare, sia in base all'esperienza professionale, considerando lo stato di conservazione dell'immobile; i valori forniti dalle Banche Dati sono uniti alla presente come **Allegato 10** e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica e la conformità degli impianti.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO UNICO

Il **lotto unico** si compone di un appartamento a piano primo e locali accessori a piano seminterrato di un edificio bifamiliare con unito il resede, sito nel Comune di San Giovanni Valdarno in Via Spartaco Lavagnini al civico 140, di cui la Sig.ra [...] risulta proprietaria per l'intera quota.

Stima per comparazione

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in normali condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

a) Per l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) detti valori per abitazioni civili in condizioni normali sono:

- da € 1.200,00 min. a € 1.400,00 max.;

b) Per il Borsino Immobiliare per abitazioni in stabili di fascia media sono:

- da € 961,00 min. a € 1.069,00 max.;

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato in merito alle condizioni dell'immobile si assumono i seguenti valori unitari:

- Civile abitazione: Euro 1.110,00/mq

Determinazione valore lotto unico

Superficie commerciale: 127,12 mq x € 1.110,00/mq = € 141.103,20

Il valore dell'intera quota di proprietà del cespite determinato con stima comparativa è pari ad Euro € 141.103,20.

Valore del cespite depurato del 15%

Valore cespite = Euro 141.103,20 x 0,85 = Euro 119.937,72

Il valore del cespite è pari ad Euro 119.937,72, questo per l'intera proprietà.

Da questo importo andranno decurtate le spese necessarie alla sanatoria degli abusi di carattere urbanistico e strutturale, pari a Euro 4.828,11, per cui il valore finale del cespite, arrotondato, è pari ad Euro 115.000,00.

La **descrizione finale sintetica** relativa al **lotto unico** è unita alla presente come **Allegato 11**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 12**.

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 numero 18

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito faccio presente che l'unità immobiliare è pignorata per l'intera quota di proprietà.

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 numero 19

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito faccio presente che l'unità immobiliare è pignorata per l'intera quota di proprietà.

QUESITO N° 20

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

Risposta quesito numero 20

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito faccio presente che l'unità immobiliare ha un proprio titolo edilizio edificatorio e le difformità di carattere urbanistico e strutturale sono sanabili.

ADEMPIMENTI E COMUNICAZIONI DA ESPLETARE

Con riferimento al recapito telefonico del debitore, faccio presente che in sede di sopralluogo congiunto con il personale dell'I.V.G. il Signor [...] (coniuge della [...]) ha conferito il suo recapito telefonico che è il seguente: [...].

Inoltre ho provveduto ad inviare comunicazione e copia della perizia alle parti a mezzo di comunicazioni per posta elettronica.

1) Ricevuta di invio tramite posta elettronica della perizia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena e Montepulciano all'indirizzo [...]

2) Ricevuta di invio della perizia al legale del creditore [...] Avv. [...]

3) Ricevuta di invio della perizia al legale della Sig.ra [...] Avv. [...]

4) Ricevuta di invio della perizia al legale del creditore intervenuto *Agenzia delle Entrate Riscossione Avv. [...]*

unite alla presente come **Allegato 13**.

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

Castiglion Fiorentino, 17 Aprile 2025

L'Esperto

Architetto Mirko Giommoni

Elenco Allegati:

Allegato A Estratti di Matrimonio e certificati di Stato di Famiglia e residenza

Allegato A1 Ispezioni ipotecarie alla data del 19/03/2025

Allegato 1 Certificazione catastale

Allegato 2 Copia titolo autorizzativo originario (pratica n° [...])

Allegato 3 Copia elaborati grafici CILAS [...]

Allegato 4 Copia Atto Notaio Milloni

Allegato 5 Estratti Regolamento Urbanistico comunale

Allegato 6 Documentazione fotografica

Allegato 7 Rilievo dei locali

Allegato 8 Certificazione catastale aggiornata

Allegato 9 Abitabilità

Allegato 10 Estratti OMI e Borsino Immobiliare

Allegato 11 Descrizione finale sintetica

Allegato 12 Perizia in forma definitiva

Allegato 13 Ricevute invio perizia