

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni posti in Marciano della Chiana (Arezzo), Via Sante Tani, 29.

Aggiornamento Stima,

derivante dalla definizione della procedura per divisione Sezione Civile n. 639/2020 RG

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 dei 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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 sussistono o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di 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 dovrà assegnare al creditore procedente termini per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.

Pag. 7

Quesito n. 2

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositata: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

Pag. 8

Quesito n. 3

Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese), ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Pag. 8

Quesito n. 4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Pag. 8

Quesito n. 5

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da ceto, 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.

Quesito n. 6

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

- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.

Quesito n. 7

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

Quesito n. 8

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel

pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Pag. 11

Quesito n. 9

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

Pag. 11

Quesito n. 10

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

Pag. 11

Quesito n. 11

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

Pag. 12

Quesito n. 12

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

Pag. 12

Quesito n. 13

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

Pag. 13

Quesito n. 14

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

Pag. 13

Quesito n. 15

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

Pag. 13

Quesito n. 16

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, 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 descrivere 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, identificato, con terreno ubicato in, identificato, ecc.)

Pag. 14

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. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura i soli contratti di locazione. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; 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. Nella determinazione del valore, il perito

dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previo rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Pag. 14

Quesito n. 18

Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- *verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;*
- *verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*
- *in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;*
- *se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile*

Pag. 15

Quesito n. 19

Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.

Pag. 16

Quesito n. 20

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Pag. 16

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**Aggiornamento Stima,
derivante dalla definizione della procedura per divisione Sezione Civile n. 639/2020 RG**

Io sottoscritto Geometra Renato DONNINI, iscritto al Collegio di Arezzo con il n. 1043, con studio in Foiano della Chiana, Piazza Giorgio Ambrosoli n. 12, previa nomina conferitami dalla Dott.ssa Luci Bruni in data 06/05/2021 e conseguente giuramento del 20/10/2021, in base alla richiesta fatta all'attuale Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione e vistata in data 09/03/2026, presenta la seguente stima dei beni immobili posti nel Comune di Marciano della Chiana, del Sig. [REDACTED], residente in Via Sante Tani 29, Marciano della Chiana (AR), in aggiornamento e modifica sostanziale alle perizie precedenti a seguito dell'avvenuta divisione ed assegnazione del bene oggetto di esecuzione in modo esclusivo (Sezione Civile n. 639/2020 RG).

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 dei 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 sussistono o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di 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 dovrà assegnare al creditore procedente termini per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.

A seguito della verifica effettuata del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari, ed anche a seguito dell'atto di pignoramento in estensione per i beni comuni non censibili, ritengo che l'identificazione riportata negli atti di pignoramento completi la descrizione dei beni e più precisamente, dell'abitazione, dei magazzini del laboratorio, e dei beni comuni non censibili.

Quesito n. 2

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositata: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

A seguito di acquisizione delle planimetrie catastali e delle concessioni edilizie, le quali vengono integrate alla presente. **Vedi allegato 1 e 2.**

Si precisa e si rileva che nella planimetria catastale, sicuramente per errore grafico, non è riportata una piccola porzione di tramezzatura, che invece è presente sia sul posto che nelle autorizzazioni amministrative.

Si prevede una spesa complessiva tra spese tecniche, oneri catastali di aggiornamento, di circa Euro 500,00 (Euro Cinquecento/00).

Quesito n. 3

Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese), ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, atri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Le ricerche effettuate hanno individuato le seguenti formalità:

- Trascrizione del 02/04/2025 registro particolare 4160 registro generale 5597, Pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo repertorio 826/2024 del 12/06/2024, Atto Giudiziario – Sentenza per divisione, trascrizione n. 8588 del 2023

- Trascrizione del 11/09/2025 registro particolare 11876 registro generale 15765, Pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo repertorio 826/2024 del 12/06/2024, Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità

Quesito n. 4

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non

pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

Quesito n. 5

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

Per il fabbricato ed i relativi resedi oggetto della presente non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali, usi civili ed oneri di affrancazione o riscatto.

Quesito n. 6

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

- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*
- b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);*

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;*
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- le difformità urbanistico-catastali.*

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

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

- Trascrizione del 02/04/2025 registro particolare 4160 registro generale 5597, Pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo repertorio 826/2024 del 12/06/2024, Atto Giudiziario – Sentenza per divisione, trascrizione n. 8588 del 2023

Costo cancellazione = Euro 200,00 (EuroDuecento/00).

- Trascrizione del 11/09/2025 registro particolare 11876 registro generale 15765, Pubblico ufficiale Tribunale di Arezzo repertorio 826/2024 del 12/06/2024, Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità

Costo cancellazione = Euro 200,00 (EuroDuecento/00).

Per un totale complessivo dei costi stimati per la cancellazione pari ad Euro 400,00 (EuroQuattrocento/00).

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

Quesito n. 7

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

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato singolo ed autonomo, il quale si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato. Composto da magazzino a piano seminterrato ed un garage con W.c. a piano seminterrato, laboratorio e uno a sgombero al piano terra oltre scale di accesso al piano primo e secondo (sottotetto) adibito ad abitazione.

L'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato con Permesso di Costruzione n. 37 del 1974 (abitazione), successiva Concessione Edilizia n. 186 del 1980 (cambio destinazione d'uso di locali ad uso laboratorio), Concessione Edilizia n. 397 del 1986 (cambio destinazione di locali al piano terra con opere murarie), Concessione Edilizia n. 747 del 1988 (per ristrutturazione esterna e costruzione muro a retta), a completamento e al fine di legittimare l'immobile, Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 1/2023 del 19/01/2023 corrispondente all'effettivo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è un laboratorio ubicato in Comune di Marciano della Chiana (AR), Via Sante Tani 29, posto a piano terra e piano seminterrato al quale si accede da resede comunicante con strada pubblica, composto da laboratorio, anti bagno, wc., oltre a scala interna di accesso al piano seminterrato dove è posto un locale magazzino come di seguito descritta:

LABORATORIO e MAGAZZINO:

PIANO TERRA – PIANO SEMINTERRATO, da resede a comune superficie di circa Mq. 545.00, laboratorio, anti bagno e W.c., oltre loggie con superficie lorda di circa Mq. 91.00, con altezza utile media di Mt. 3.00, magazzino con scale superficie circa Mq. 162.00 con altezza di Mt. 3.00.

L'immobile è stato realizzato con struttura mista in c.a. e tamponatura in muratura a cassetta, intonacata e tinteggiata da entrambe i lati.

Le pavimentazioni interne sono in monocottura sia per il laboratorio che per gli altri locali.

Le finestre ed i finestrini sono in legno con vetro singolo, le porte interne sono in legno tamburato, gli oscuranti sono persiane ad ante in legno.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti del bagno ed anti bagno sono in monocottura.

Il laboratorio è dotata di impianto elettrico, termoidrico e produzione di acqua calda con caldaia a gas, gli elementi radianti sono in alluminio.

Magazzino al grezzo con impianto elettrico.

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

Quanto sopra descritto, è censito al Catasto Fabbricati del comune di Marciano della Chiana (AR) al Foglio 11 P.IIa 57 Sub. 10, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza Mq. 242,00, Rendita Euro 1.087,35;

Quesito n. 8

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Di seguito si identificano i beni del pignoramento, al fine di poter stimare l'immobile nel suo complesso, ricadenti nel Comune di Marciano della Chiana:

Foglio 11 P.IIa 57 Sub. 10, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 242 mq., Rendita Euro 1087,35, prop. [REDACTED]

Quesito n. 9

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

A seguito di verifica effettuate, l'immobile necessita di variazione catastale in quanto sono presenti alcune difformità delle tramezzature interne, per un errore grafico non vi è perfetta corrispondenza con gli atti amministrativi edilizi.

Quesito n. 10

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

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Marciano della Chiana ricade in parte in Zona B2, UTOE 1, insediamenti recenti prevalentemente residenziali.

In considerazione che il resede di terreno su cui insiste il fabbricato ha una superficie complessiva largamente inferiore a Mq. 5000, la normativa vigente non prescrive l'obbligo del certificato di destinazione urbanistica.

Quesito n. 11

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

Il fabbricato oggetto di pignoramento, è stato realizzato in forza di Permesso di Costruzione n. 37 del 1974 rilasciata dal Comune di Marciano della Chiana intestata alla Sig. ra [REDACTED], successivamente è stata presentata Concessione Edilizia n. 185 del 1980 per costruzione muro di cinta rilasciata dal Comune di Marciano della Chiana intestata al Sig. [REDACTED], successivamente è stata presentata Concessione Edilizia n. 186 del 1980 per cambio di destinazione d'uso di alcuni locali ad uso laboratorio rilasciata dal Comune di Marciano della Chiana intestata al Sig. [REDACTED], e Concessione Edilizia n. 397 del 1986 per cambio destinazione di locali al piano terra con opere murarie, successivamente è stata presentata Concessione Edilizia n. 596 del 1986 per costruzione recinzione a lotto edificato rilasciata dal Comune di Marciano della Chiana intestata al Sig. [REDACTED], successivamente è stata presentata Concessione Edilizia n. 747 del 1988 per ristrutturazione esterna e costruzione muro a retta rilasciata dal Comune di Marciano della Chiana intestata al Sig. [REDACTED].

A completamento e al fine di legittimare l'immobile, la proprietà a seguito della divisione (RG 939/2020) ha depositato ed acquisito Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 1/2023 del 19/01/2023 corrispondente all'effettivo stato dei luoghi.

Il permesso di abitabilità e le concessioni sopra citate ad eccezione del Permesso di Costruire n. 37/74 a causa di una collocazione fuori posto non sono state reperite, come anche dichiarato dall'Architetto Comunale.

Quesito n. 12

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio

fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato ai Sig.ri [REDACTED], per sentenza da RG 939/2020 precedentemente pervenuto per successione testamentaria del Sig. [REDACTED] deceduto in data 24/02/1991 e successivo atto per accettazione tacita di eredità Notaio [REDACTED], con sede in Arezzo in data 17/12/1993 Rep. n. 37470, Registrato ad Arezzo in data 24/01/1994 al n. 875 Reg. Part.

L'Unità abitativa risulta occupata dal Sig. [REDACTED].

Quesito n. 13

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

A seguito di richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, viene prodotto dal Comune di Marciano della Chiana, comune di residenza del Sig. [REDACTED] risulta il matrimonio tra i Sig.ri [REDACTED] e la [REDACTED], contratto nel Comune di Castiglion Fiorentino.

Quesito n. 14

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

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dall'esecutato, più precisamente dal Sig. [REDACTED].

Quesito n. 15

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

Il laboratorio è dotata di impianto elettrico, termoidrico e produzione di acqua calda con caldaia a gas, gli elementi radianti sono in alluminio.

Il magazzino è dotata di impianto elettrico, mentre è privo di quello termoidrico.

Gli impianti non risultano conformi con la normativa vigente, ma risultano conformi con la data di realizzazione che risale al 1974.

I costi per il loro adeguamento sono da quantificarsi in base alle sistemazioni che dovranno essere fatte, oltre alle modifiche che dovranno essere apportate.

Quesito n. 16

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provvedere, 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 descrivere 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 esplicativo. 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, identificato, con terreno ubicato in, identificato....., ecc.)

In considerazione della tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, per la vendita del bene pignorato ritengo che possa essere identificato in un unico lotto.

Lotto UNICO

- Laboratorio a piano terra al quale si accede da accesso e resede esclusivo (via Sante Tani), composto da laboratorio, anti bagno, wc., identificato al comune di Marciano della Chiana (AR):

- Porzione Magazzino a piano seminterrato al quale si accede da scala interna, identificato al Comune di Marciano della Chiana (AR):

Foglio 11 P.la 57 Sub. 10, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 242 mq., Rendita Euro 1087,35, prop. [REDACTED]

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. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibili alla procedura i soli contratti di locazione. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; 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. Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previo rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il criterio di stima più adeguato al fine di individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari si ritiene sia quello sintetico comparativo. Tale metodo prevede la “comparazione” del bene con altri beni simili venduti o offerti nel mercato. I valori economici desunti dal libero mercato vengono comparati anche con quelli prelevati dalla banca dati dell’osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio che opportunamente riparametrati in ragione del contesto specifico in cui è situato il bene, vengono presi a base delle valutazioni effettuate. Nella valutazione sotto riportata si è tenuto conto del suo stato di conservazione, ed essendo privo di assegnazione casa coniugale, quindi privo di vincoli ma occupato da alcuni proprietari.

Considerando tutti gli aspetti soggettivi ed oggettivi che possono influire sulla valutazione degli immobili in parola, posso dichiarare che il valore attuale dell’immobile in oggetto, così come sopra descritti è di complessivi pari ad **Euro 98.900,00** (Euronovantottomilanovecento/00), che è stato così determinato:

LOTTO UNICO

I valori unitari lordi a Mq. indicati tengono conto dello stato attuale dell’immobile, del suo stato di conservazione e delle finiture.

Superficie commerciale laboratorio

Piano Terra	Mq. 91,00	ad Euro 600,00/Mq	=	Euro	56.600,00
Piano Terra con riduzione rapporto mercantile del 0,35 in quanto non abitabile					
Portico esclusivo	Mq. 37,00x0,35	ad Euro 600,00/Mq	=	Euro	7.770,00
Piano Terra con riduzione rapporto mercantile del 0,02 in quanto non abitabile					
Resede esclusivo	Mq. 545,00x0,02	ad Euro 980,00/Mq	=	Euro	10.682,00
				Totale Euro	75.052,00
Abbattimento forfettario del 20% pari ad				Euro	15.010,40
				Totale Euro	60041.60

Superficie commerciale

Piano Seminterrato	Mq. 162,00	ad Euro 250,00/Mq	=	Euro	48.600,00
Abbattimento forfettario del 20% pari ad					
				Euro	9.730,00
				Totale Euro	38.880,00

Valore di stima del bene stimato ed arrotondato ad

Euro 98.900,00

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 relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;*
- *verifichi se l’immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*
- *in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un’ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l’approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall’Ufficio competente;*

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile

L'immobile pignorato risulta essere solo di proprietà del Sig. [REDACTED].

L'immobile risulta già conformato in un unico lotto. Durante la stima del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei valori attuali di mercato, che negli ultimi anni sono rimasti costanti e hanno seguito l'andamento delle quotazioni OMI, non variando di fatto nulla in relazione anche alle stime eseguite in precedenza.

Il resede, facendo parte integrante dell'immobile viene stimato con lo stesso.

Considerando tutti gli aspetti soggettivi ed oggettivi che possono influire sulla valutazione degli immobili in parola, posso dichiarare che il valore attuale dell'immobile in oggetto, così come sopra descritti è di complessivi

Euro 98.900,00 (Euronovantopttomilanovecento/00), **Lotto Unico**

Quesito n. 19

Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.

Il pignoramento immobiliare riguarda la piena proprietà intestata al Sig. [REDACTED].

Quesito n. 20

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Tale quesito non rientra nel nostro caso, in quanto immobile non abusivo.

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

Foiano della Chiana 28/04/2026

Geom. Renato Donnini

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**Osservazioni sulle note da parte dell'esecutato Sig. [REDACTED] su richiesta
dell'Illustrissimo Giudice del 14/05/2026.**

Io sottoscritto Geometra Renato DONNINI, iscritto al Collegio di Arezzo con il n. 1043, con studio in Foiano della Chiana, Piazza Giorgio Ambrosoli n. 12, analizzando le note prodotte dall'Avv. [REDACTED], ho provveduto a verificarne il contenuto, ed in riferimento ai punti richiesti sono a fare le seguenti precisazioni:

[REDACTED] nelle sue osservazioni, erroneamente identifica CTU 62/2016 che eventualmente doveva essere, CTU su R.G.E 61/2016, inoltre puntualizza che il manufatto con struttura in legno, è un abuso edilizio, e già su questo posso dire e confermare che essendo opera riportata nella sanatoria (attestazione di conformità n. 1/2023) depositata e rilasciata dall'Amministrazione Comunale di Marciano della Chiana, è pianamente conforme urbanisticamente e corrispondente allo stato dei luoghi, per cui non necessita come paventato [REDACTED] di alcuna "SCIA in sanatoria per opere abusive" e neppure di verifiche o pratiche di miglioramento o adeguamento sismico presso l'Ufficio del Genio Civile di Arezzo, in quanto elemento non strutturale dell'immobile e non idoneo a mantenere ed assicurare la staticità dell'immobile (divisorio realizzato in una fase successiva dell'immobile, vedi pianta dello stato attuale e pianta dello stato modificato dell'attestazione di conformità n. 1/2023).

Premesso ciò e analizzando anche quanto asserito dal [REDACTED] sulle note depositate [REDACTED], posso chiarire che per la legge regionale Toscana, l'apertura di una porta su una parete interna non portante (tramezzo) è considerata attività di **edilizia libera** se non modifica i parametri urbanistici o la destinazione d'uso e per cui non sono necessarie autorizzazioni preventive, ma deve essere depositata pratica catastale (Docfa) per l'aggiornamento della planimetria., preciso inoltre che io in precedenza avevo parlato, per la realizzazione dell'apertura sulla struttura lignea in questione di presentazione di CILA, questo al mero scopo di avere adeguati tutti gli elaborati sia a livello urbanistico che catastale.

Visto che al momento della divisione a livello catastale fu già identificata l'apertura, e per quanto sopra esposto essendo opera soggetta ad edilizia libera ritengo che possa essere ad oggi adeguata a quanto necessita, dando mandato a fare l'opera di detta apertura a idonea ditta, nel caso si ritenga necessario l'immediato accesso, cosa che fino ad oggi la parte confinante che era prima della divisione anche parte in causa non ha mai eccepito l'accesso ed il passaggio e transito sull'attuale loro proprietà, al fine di verifiche, sopralluoghi od altro, e comunque sarà anche possibile darne comunicazione ed indicazione al possibile partecipante all'asta, comunicazione comprensiva anche dell'eventuali nuovi muri divisorii, tamponamenti e divisioni degli impianti come da me riportato nelle precedenti relazioni.

Per quanto sopra esposto, ritengo di aver ben chiarito quanto dovuto, e comunque sia l'Illustrissimo Sig. Giudice a voler richiedere, nel caso lo ritenesse necessario, delucidazioni più approfondite in merito.

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

Foiano della Chiana 10/06/2026

Geom. Renato Donnini