



ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

(Esecuzione Immobiliare n° 98/2021 del Reg. Gen. Es.)



## PERIZIA INTEGRALE ANONIMA



## RELAZIONE PERITALE



A seguito della nomina come CTU dal Giudice dell'Esecuzione di Arezzo, Dott.ssa \*\*\*\*\*\*, nella procedura promossa da \*\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*\* (**R.G.E. 98/2021**), dopo aver prestato giuramento, il sottoscritto ha potuto prendere visione dei quesiti posti dal Giudice e della documentazione contenuta nei fascicoli di parte.

Per gli immobili intestati alla \*\*\*\*\*\*, il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi e verifiche sul posto in data 09/02/2022, 07/03/2022, alla presenza del rappresentante dell'I.V.G.

Successivamente, reperita la documentazione edilizia previo relative richieste di accesso agli atti inoltrati ai competenti uffici edilizia dei comuni di Arezzo (n. 2 fabbricati), Foiano della Chiana e Cortona, sono stati effettuati ulteriori sei sopralluoghi per i rilievi, le misurazioni e tutte le necessarie verifiche per la redazione della presente perizia.

Di seguito vengono riportati i quesiti del Giudice con le relative risposte.

La presente relazione viene inviata alle parti entro il 30° giorno antecedente l'udienza fissata l'11/01/2023 per le eventuali osservazioni di parte.

\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 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 precedente 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 sussista 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 precedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore precedente termine 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*;

**RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

Il sottoscritto ha verificato la documentazione ex art. 567 c.p.c. e segnala quanto segue:

- I beni oggetto della procedura risultano correttamente individuati in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari ad eccezione della porzione immobiliare in **Comune di Cortona**, originariamente distinta al **Fg. 242 con la Particella n. 87, Subalterno 3** (Porzione Rurale di Fabbricato Promiscuo – PORZ RUR FP) per la quale l’Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio Servizi Catastali, erroneamente, in data 18/05/2018, con Variazione d’Ufficio – Pratica n. AR0038012, ha soppresso la citata Particella 87 Subalterno 3 per “collegamento con N.C.E.U” senza che detto collegamento sia stato eseguito; di fatto le porzioni immobiliari (centrale termica) come individuate nell’atto di provenienza (**All.to 1**) non risultano ad oggi accampionate correttamente.
- Le certificazioni catastali, con la precisazione di cui sopra, corrispondono ai dati indicati nell’atto di pignoramento, come precisate dalle certificazioni notarili redatte dalla Dottorssa \*\*\*\*\* , notaio in Roma che ha redatto la relazione notarile ex art. 567, 2 comma C.p.c.
- Dall’esame delle note di trascrizione e dei titoli di trasferimento non risultano servitù o altri vincoli trascritti (vedasi Atti di Provenienza **Allegati 1 – 2 – 3 - 4**).
- Il sottoscritto ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento per la quale si rimanda alle **certificazioni notarili di cui detto**.

\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 2)** provveda quindi subito all’integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all’ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell’immobile pignorato;

**RISPOSTA AL QUESITO 2)**

E’ stata acquisita tutta la documentazione elencata al quesito 2 (**Allegato 5 – certificati catastali all’attualità, visure storiche, planimetrie e vax**) nonché i titoli di provenienza (**Allegati 1 – 2 – 3 - 4**) già citati al superiore punto 1.

Per la particella 87 Subalterno 3 del Fg. 242 di Cortona, il sottoscritto ha fatto istanza al Giudice dell’Esecuzione per chiedere al competente Ufficio Provinciale – Territorio il ripristino della P.Illa soppressa; il Giudice si è riservato di valutare l’ipotesi in sede di deposito della presente perizia.

\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 3)** predisponga l’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, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

### **RISPOSTA AL QUESITO 3)**

In risposta al quesito 3 si puntualizza quanto segue.

- **Pignoramento del 19/05/2021, n. 8414 generale e 6372 particolare** a favore di \*\*\*\*\* con sede in Roma, C.F. \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* in liquidazione con sede in Arezzo, C.F. \*\*\*\*\*, a seguito di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Arezzo in data 22/04/2021, repertorio n. 800.
- **Ipoteca Volontaria del 14/03/2014, n. 3565 generale e 383 particolare** a favore \*\*\*\*\* con sede in Arezzo, CF \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\* con sede in Arezzo, CF \*\*\*\*\*.  
Ipoteca iscritta per la somma di €. 640.000,00 a garanzia dell'apertura di credito in conto corrente concessa con atto del 06/03/2014 a rogito Notaio \*\*\*\*\* di Arezzo, repertorio 18961, raccolta 12745 debitamente registrato.
- **Ipoteca Volontaria del 14/03/2014, n. 3565 generale e 382 particolare** a favore \*\*\*\*\* con sede in Arezzo, CF \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\* con sede in Arezzo, CF \*\*\*\*\*.  
Ipoteca iscritta per la somma di €. 430.000,00 a garanzia dell'apertura di credito in conto corrente concessa con atto del 06/03/2014 a rogito Notaio \*\*\*\*\* di Arezzo, repertorio 18960, raccolta 12744 debitamente registrato.
- **Ipoteca Volontaria del 24/04/2008, n. 8078 generale e 1453 particolare** a favore \*\*\*\*\* con sede in Arezzo, CF \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\* con sede in Arezzo, CF \*\*\*\*\*.  
Ipoteca iscritta per la somma di €. 520.000,00 a garanzia dell'apertura di credito in conto corrente concessa con atto del 11/04/2008 a rogito Notaio \*\*\*\*\* di Arezzo, repertorio 40186, raccolta 5190 debitamente registrato. Si precisa che a margine risultano le seguenti annotazioni:
  - Restrizione di beni del 13/01/2009 n. 502 generale e 90 particolare, mediante la quale sono stati liberati immobili non oggetto della presente procedura (P.Ila 701 sub. 46 e P.Ila 701 sub. 47);
  - Riduzione di somma del 13/01/2009 n. 501 generale e 89 particolare: somma dovuta da €. 230.000,00 ad €. 175.000,00; Somma ipoteca da €520.000,00 ad €. 350.000,00.

\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**RISPOSTA AL QUESITO 4)**

Il sottoscritto CTU ha verificato l'inesistenza di vincoli o oneri di natura condominiale su tutti gli immobili oggetto della perizia ad **eccezione di quelli ubicati ad Arezzo in via Genova n. 6.**

Per questi ultimi si allega il resoconto fornito dall'Amministratore del Condominio (\*\*\*\*\*), che evidenzia un debito di **€. 2.940,42** che la società esecutata ha maturato alla data odierna come si evince dal documento di cui **all'Allegato 6**; vengono inoltre allegati il Consuntivo di Gestione Globale del condominio al 31/05/2022 ed il Preventivo di Gestione Globale al 31/05/2023 (**Allegato 7**); non è stato possibile reperire il Regolamento Condominiale in quanto l'Amministratore non lo detiene mentre viene allegata la Tabella dei Millesimali (**Allegato 8**).

Dagli accertamenti eseguiti presso la Cancelleria Civile inoltre, non risultano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 5)** rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

**RISPOSTA AL QUESITO 5)**

Il sottoscritto CTU ha verificato l'inesistenza di diritti demaniali o usi civici gravanti sui beni oggetto di esecuzione. E' stato inoltre verificato che la provenienza dei beni oggetto della presente relazione, non deriva da titoli quali censo, livello o uso civico.

\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 6)** riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

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

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

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

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



### **RISPOSTA AL QUESITO 6)**

La procedura dovrà provvedere alla cancellazione delle seguenti iscrizioni.

- **Pignoramento del 19/05/2021, n. 8414 generale e 6372 particolare** a favore di \*\*\*\*\* con sede in Roma, C.F. \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* in liquidazione con sede in Arezzo, C.F. \*\*\*\*\*, a seguito di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Arezzo in data 22/04/2021, repertorio n. 800.  
- **COSTI di Cancellazione € 294,00** comprensivi di € 200,00 (Imp. Ipotecaria), € 590 ((Imp. Di bollo) ed € 35,00 (Tassa Ipotecaria).
- **Ipoteca Volontaria del 14/03/2014, n. 3565 generale e 383 particolare** a favore \*\*\*\*\* con sede in Arezzo, CF \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\* con sede in Arezzo, CF \*\*\*\*\*.  
Ipoteca iscritta per la somma di € 640.000,00 a garanzia dell'apertura di credito in conto corrente concessa con atto del 06/03/2014 a rogito Notaio \*\*\*\*\* di Arezzo, repertorio 18961, raccolta 12745 debitamente registrato.  
**COSTI di Cancellazione € 25,82**(Tassa Ipotecaria).
- **Ipoteca Volontaria del 14/03/2014, n. 3565 generale e 382 particolare** a favore \*\*\*\*\* con sede in Arezzo, CF \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\* con sede in Arezzo, CF \*\*\*\*\*.  
Ipoteca iscritta per la somma di € 430.000,00 a garanzia dell'apertura di credito in conto corrente concessa con atto del 06/03/2014 a rogito Notaio \*\*\*\*\* di Arezzo, repertorio 18960, raccolta 12744 debitamente registrato.  
**COSTI di Cancellazione € 25,82**(Tassa Ipotecaria).
- **Ipoteca Volontaria del 24/04/2008, n. 8078 generale e 1453 particolare** a favore \*\*\*\*\* con sede in Arezzo, CF \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\* con sede in Arezzo, CF \*\*\*\*\*.  
Ipoteca iscritta per la somma di € 520.000,00 a garanzia dell'apertura di credito in conto corrente concessa con atto del 11/04/2008 a rogito Notaio \*\*\*\*\* di Arezzo, repertorio 40186, raccolta 5190 debitamente registrato. Si precisa che a margine risultano le seguenti annotazioni:
  - Restrizione di beni del 13/01/2009 n. 502 generale e 90 particolare, mediante la quale sono stati liberati immobili non oggetto della presente procedura (P.Ila 701 sub. 46 e P.Ila 701 sub. 47);
  - Riduzione di somma del 13/01/2009 n. 501 generale e 89 particolare: somma dovuta da € 230.000,00 ad € 175.000,00; Somma ipoteca da € 520.000,00 ad € 350.000,00.**COSTI di Cancellazione € 25,82**(Tassa Ipotecaria).

- a) dall'esame dei RR.II non esistono cause relative a domande trascritte;
- b) Non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato e all'ex coniuge dell'esecutato (trattasi di società a responsabilità limitata);
- Dalle verifiche eseguite presso la Cancelleria Civile non risultano domande giudiziali o cause in corso;
  - Non esistono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
  - Non esistono altri pesi o limitazioni d'uso;

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

- Non risultano esistenti altri vincoli e/o oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita ad eccezione delle formalità sopra riportate.
- Relativamente ad alcuni immobili oggetto della presente perizia, sono state rilevate difformità urbanistico/catastali meglio evidenziate ai successivi punti.

\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 7)** Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì le **vie di accesso** (pedonale e carroia) all'immobile.

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.);

### **RISPOSTA AL QUESITO 7)**

#### **IMMOBILI IN COMUNE DI CORTONA, LOC. \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*, N. \*\*\***

Unità abitativa con relative pertinenze ed accessori ricompresa in un edificio bifamiliare che comprende una seconda residenza di altra proprietà.

Le porzioni immobiliari in questione sono ubicate in comune di \*\*\*\*\*, Località \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* n. \*\*\* con accessi pedonale e carrabile plurimi da strade pubbliche (la provinciale prospiciente il lato principale e vicinale sul retro); gli accessi dalla provinciale sono a comune con la residenza adiacente di altra proprietà.

L'abitazione staggita si articola su tre livelli (Piano Seminterrato, Piano Terra/Rialzato e Piano Primo).

Il piano seminterrato, costituito da cantina, si raggiunge dal resede pertinenziale esterno a mezzo di scala e disimpegno a comune con altra proprietà; all'altra porzione di seminterrato, che presenta altezze estremamente ridotte, pertanto di fatto inutilizzabile, vi si accede da un'apertura sulla facciata esterna lato nord est del fabbricato.

L'appartamento come sopra individuato risulta come di seguito composto:

Al piano terra/rialzato, con accesso da scala e vano a comune, ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio/sotto scala e centrale termica con accesso dal resede pertinenziale esclusivo; a

mezzo di scala interna si accede al primo piano composto da disimpegno, due camere, w.c. e ripostiglio con una scala che sale al piano soffitte impraticabile.

L'U.I.U. in parola misura circa mq. 100 (cento) di SUL (Superficie Utile Lorda Abitativa) oltre a circa mq. 17 di cantina al P.S1 e mq. 380 circa di resede pertinenziale esclusivo esterno.

Le altezze delle zone abitative misurano ml. 2,90 circa al il piano T/Rialzato e ml. 3,00 circa al primo piano; la cantina misura H = ml. 2,70 circa.

L'abitazione risulta distinta al vigente CF del comune di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, Foglio 242, Particella n. 47, Subalterno 4, aggraffata alla Particella n. 87, Subalterno 2, Rendita €. 371,85, Cat. A/4, Classe 5, Consistenza 6 vani, \*\*\*\*\* n. \*\*\* Piano T – 1, Superficie Catastale Totale mq. 135, Totale escluse aree scoperte mq. 133.

La cantina risulta distinta al vigente CT del comune di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, al Foglio 242, Particella n. 47, Subalterno 5, PORZ RUR FP (Porzione rurale di fabbricato promiscuo) senza superficie e rendita.

La porzione di seminterrato di fatto inutilizzabile, come sopra descritto, era originariamente individuata al Fg. 242, Particella n. 87, Subalterno 3 per le cui considerazioni si rimanda a quanto enunciato al superiore punto 1.

Per l'abitazione sopra descritta, i sopralluoghi effettuati, oltre a rilevare uno stato generale di completo abbandono e fatiscenza, la carenza delle dotazioni impiantistiche, di fatto ormai inutilizzabili, hanno evidenziato anche gravi problematiche di carattere statico; come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica, di seguito allegata, sono presenti cedimenti del terreno di fondazione sul lato nord – est della costruzione che hanno provocato pericolose lesioni ai setti portanti verticali ed ai solai orizzontali della medesima.

Il compendio immobiliare in parola ricomprende anche un modesto annesso poco distante dall'abitazione sopra descritta e due appezzamenti di terreno circostanti e/o limitrofi.

L'annesso, originariamente destinato a stallino e ricovero animali di bassa corte con piccolo resede pertinenziale circostante, è realizzato con setti verticali di muratura mista e solai prefabbricati; misura complessivamente mq. 40 di SUL ed altezze variabili da ml. 2,40 a ml. 3,30 – 3,60; è completamente sprovvisto di impianti e dotazioni tecnologiche e, da anni in disuso, presenta uno scadente grado di manutenzione generale.

Detto annesso è distinto al vigente CT del comune di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, al Foglio 242, Particella n. 85, FABB DIRUTO, superficie Catastale mq. 290 senza redditi.

I terreni limitrofi sono invece distinti allo stesso CT di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, al Foglio 242:

- Particella n. 48, Frutteto, classe 2°, Superficie mq. 470, RD = €. 6,31, RA = €. 3,40;

- Particella n. 84, Uliveto, Classe 2°, Superficie mq. 1310, RD = €. 4,06, RA = €. 4,06.

Per i terreni di cui sopra si allega il CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal competente Ufficio di \*\*\*\*\* da cui risulta che gli appezzamenti in parola ricadono in Zona Agricola E/4 (Colline Emergenti della Val di \*\*\*\*\* – Territorio Extraurbano).

### **IMMOBILI IN COMUNE DI \*\*\*\*\* , VIA \*\*\*\*\* N. \*\***

Unità abitativa ricompresa in un edificio di maggior consistenza che comprende altre residenze.

La porzione abitativa in questione è ubicata in comune di \*\*\*\*\*, via \*\*\*\*\* al civico \*\* con accesso indipendente dal resede pertinenziale esclusivo al quale si accede da viabilità pubblica ed un secondo accesso (scala esterna a comune con altra proprietà) raggiungibile dal civico \*\*\* attraversando un breve tratto di resede di altra proprietà.

L'abitazione staggita si articola su tre livelli (Piano Terra, Piano Primo e Piano Sottotetto), tutti collegati da scale interne oltre alla scala esterna di cui detto, a comune con altra proprietà.

L'appartamento come sopra individuato risulta come di seguito composto:

Al piano terra, oltre al resede pertinenziale esclusivo della superficie di circa mq. 120, sono presenti un porticato, disimpegno, cucina, cucinotto, wc, due cantine e sottoscala; al primo piano soggiorno e sala sfalzati di circa 50 cm., camera, wc e due terrazzi a livello; alla camera si accede anche dalla scala esterna di cui detto; al piano sottotetto una soffitta.

L'U.I.U. in parola misura circa mq. 90 (novanta) di SUL (Superficie Utile Lorda Abitativa) oltre a circa mq. 11,50 di porticato, mq. 43 di cantine, mq. 11 di terrazzi e mq. 22 di soffitta oltre al resede pertinenziale esclusivo di cui detto; l'altezza interna delle zone abitative del P.T. misura ml. 2,70; quelle del 1° piano sono variabili da ml. 2,55 a ml. 3,40; le cantine ml. 2,40; la soffitta varia da ml. 2,20 a ml. 3,10.

Il tutto risulta distinto al vigente CF del comune di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, Foglio 24, Particella n. 204, aggraffata alle Particelle nn. 205 e 207 del medesimo Foglio 24, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale Totale mq. 121, Totale escluse aree scoperte mq. 104, Rendita €. 386,05, Via \*\*\*\*\* piano: T-1-2 con diritto all'utilità comune distinta al Foglio 24, Particella n. 1053, Subalterno 1 (BCNC – Bene Comune non Censibile), via Cortona SN, P. T-1, (scala esterna a comune con le particelle nn. 197, Subalterno 9 e 1053, Subalterno 3).

Il grado delle finiture interne e le dotazioni impiantistiche dell'abitazione è scadente.

Lo stato di manutenzione generale dell'U.I.U., anche a seguito del prolungato inutilizzo, risulta mediocre ed inadeguato per la destinazione abitativa; a tal proposito si evidenzia, in particolare al piano terra, la presenza, in numerose zone, di umidità di risalita.

#### **IMMOBILI IN COMUNE DI \*\*\*\*\* – LOC. \*\*\*\*\* N. \*\*\***

Unità abitativa ricompresa in un edificio di maggior consistenza che comprende una seconda abitazione (di altra proprietà) allo stesso livello (primo piano) oltre ad un negozio di alimentari al Piano Terra e vani accessori al piano scantinato sempre di altra proprietà.

L'edificio è ubicato in comune di \*\*\*\*\*, Località \*\*\*\*\* con ingressi prospicienti la viabilità pubblica; l'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al civico n. \*\*\*; l'accesso è garantito da vano scala a comune con le altre proprietà citate.

L'U.I.U. in parola misura circa mq. 70 (settanta) di SUL (Superficie Utile Lorda Abitativa) oltre a circa mq. 8 di terrazzo e mq. 44 circa di ingresso-vano scala-disimpegno a comune con le altre unità ricomprese nell'edificio; l'altezza interna dell'appartamento misura ml. 2,70.

L'appartamento è come di seguito composto: androne d'ingresso e vano scala a comune al piano terra; salendo detta scala si raggiunge, al primo piano, il disimpegno a comune con la seconda abitazione di altra proprietà, sul quale si affaccia il portoncino d'accesso all'U.I.U. oggetto di esecuzione; l'unità abitativa è composta da soggiorno, cucinotto, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, cameretta e terrazzo a livello.

Il tutto distinto al vigente CF del comune di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, Sezione B, Foglio 54, Particella n. 119, Subalterno 3, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 77, Totale escluse aree scoperte mq. 74, Rendita €. 313,75, \*\*\*\*\* n. \*\*\* piano: 1.

Il grado delle finiture interne e le dotazioni impiantistiche sono sufficienti; stesso dicasi per le finiture esterne del condominio che la comprende.

Lo stato di manutenzione generale dell'U.I.U., anche a seguito del prolungato inutilizzo, risulta scadente; a tal proposito si evidenziano alcune infiltrazioni dalla copertura presenti in corrispondenza del cucinotto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**IMMOBILI IN COMUNE DI \*\*\*\*\* – \*\*\*\*\* N. \***

Trattasi di un “Ufficio – Studio Privato” e un “Laboratorio Artigianale”, posti al primo piano di un condominio a destinazione plurima che comprende anche unità residenziali, direzionali e commerciali.

Entrambe le porzioni in parola sono ubicate in Comune di \*\*\*\*\*, Via \*\*\*\*\*, civico n. \*; originariamente costituivano un'unica Unità Immobiliare che è stata successivamente frazionata per assumere la consistenza attuale; la ripartizione dei millesimi (**Allegato 8**) è riferita alla situazione antecedente al frazionamento quando le attuali porzioni immobiliari costituivano un'unica unità.

**UFFICIO – STUDIO PRIVATO**

Unità direzionale - commerciale posta al primo piano con ingresso da vano scala condominiale al civico \*; da detto vano scala si accede ad un disimpegno a comune con altre due U.I.U. (di cui una di altra proprietà e l'altra intestata alla ditta esecutata ed oggetto della presente relazione).

L'unità in parola misura circa mq. 155 (centocinquantacinque) di SUL (Superficie Utile Lorda) ed altezza interna H = ml. 3,15; è composta da ampio ingresso, bagno con antibagno, sala attesa, due vani ad uso ufficio, magazzino, due disimpegni e due ripostigli.

Il tutto distinto al vigente CF del comune di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, Sezione A, Foglio 106, Particella n. 701, Subalterno 45, Zona Censuaria 1, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale mq. 160, Rendita €. 1.863,12, via \*\*\*\*\* n. \* piano: 1, con diritto al B.C.N.C. distinto ai medesimi Foglio e Particella con il Subalterno 47.

Il grado delle finiture interne e le dotazioni impiantistiche dell'U.I.U. in parola risultano sufficienti; stesso dicasi per le finiture esterne del condominio che la comprende; lo stato di manutenzione generale risulta scadente anche a causa del prolungato inutilizzo degli ambienti.

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

Unità artigianale posta in adiacenza all'Unità direzionale – commerciale descritta in precedenza.

Unico vano destinato a “Laboratorio Artigiano” posto al primo piano con ingresso da vano scala condominiale al civico 6; da detto vano scala si accede ad un disimpegno a comune con altre due U.I.U. (di cui una di altra proprietà e l'altra intestata alla ditta esecutata ed oggetto della presente relazione).

L'unità in parola misura circa mq. 18 (diciotto) di SUL (Superficie Utile Lorda) ed altezza interna H = ml. 3,15; è composta da unico vano.

E' distinta al vigente CF del comune di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, Sezione A, Foglio 106, Particella n. 701, Subalterno 30, Zona Censuaria 1, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza mq. 21, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita €. 46,64, Via \*\*\*\*\* n. \* piano : 1, con diritto al B.C.N.C. distinto ai medesimi Foglio e Particella con il Subalterno 47.

Il grado delle finiture interne e le dotazioni impiantistiche dell'U.I.U. in parola risultano sufficienti; stesso dicasi per le finiture esterne del condominio che la comprende; lo stato di

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **Geom. Boncompagni Riccardo**

C/to Studio Tecnico

**3G GeometriAssociati**

52037 Sansepolcro (Ar)

Viale Vittorio Veneto n°35

Tel.0575741795 Fax 05751946640

Cell. 3889484864

Email [riccardo@studiotecnico3g.net](mailto:riccardo@studiotecnico3g.net)

PEC [riccardo.boncompagni@geopec.it](mailto:riccardo.boncompagni@geopec.it)

Si puntualizza infine che, se pur non menzionato nell'atto di provenienza, le ricerche catastali hanno evidenziato (come peraltro risulta dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio), che l'abitazione al civico \*\*, oggetto di esecuzione, distinta al vigente CF di \*\*\*\*\* al Foglio 24 con le Particelle nn. 204 – 205 – 207 aggraffate tra loro, vanta diritti sulla scala esterna distinta al medesimo Fig. 24 con la Particella n. 1053, Subalterno 1, (B.C.N.C. - Bene Comune non Censibile), via \*\*\*\*\* n. SN Piano T-1, scala esterna a comune con le particelle nn. 197, Subalterno 9 e 1053, Subalterno 3, alla quale si accede da altra proprietà (civico 49/A – P.lla 197 del Fig. 24).

### **Abitazione in Comune di \*\*\*\*\* , Loc. \*\*\*\*\* n. \*\*\***

Si rilevano modeste difformità della planimetria catastale in atti; dette difformità comunque, sono tali da non influire sul calcolo della rendita e di dar luogo pertanto all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie.

L'accesso agli atti effettuato al competente Ufficio Edilizia di \*\*\*\*\* hanno consentito di reperire i titoli autorizzativi relativi alle porzioni immobiliari in questione.

I sopralluoghi effettuati hanno pertanto consentito di individuare difformità edilizie che potranno essere "sanate", ai sensi della vigente normativa regionale, mediante presentazione di Accertamento di Conformità in Sanatoria che dovrà interessare, sia pur marginalmente, anche le strutture portanti delle porzioni immobiliari medesime; oltre alla pratica edilizia quindi, dovrà essere presentata una pratica di "sanatoria" al Genio Civile di Arezzo.

### **Compendio Immobiliare in Comune di \*\*\*\*\* , Via \*\*\*\*\* n. \***

Per entrambe le porzioni immobiliari ubicate in comune di \*\*\*\*\* , via \*\*\*\*\* , 6 (Ufficio-Studio Privato e Laboratorio Artigianale) il sottoscritto CTU dichiara la sostanziale regolarità edilizia e la conformità catastale delle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 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;

### **RISPOSTA AL QUESITO 9)**

Gli immobili sono correttamente riportati in visura e nelle relative vax e planimetrie catastali con le precisazioni di cui alle risposte relative ai quesiti nn. 1 e 8.

\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 10)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

### **RISPOSTA AL QUESITO 10)**

### **Compendio Immobiliare in Comune di \*\*\*\*\* , Loc. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* n. \*\*\***

L'intero compendio in questione ricade in zona agricola; per i terreni viene prodotto il CDU (Allegato 9).

**Abitazione in Comune di \*\*\*\*\* , via \*\*\*\*\* n. \*\***

L'abitazione ricade all'interno di tessuti residenziali consolidati saturi.

**Abitazione in Comune di \*\*\*\*\* , Loc. \*\*\*\*\* n. \*\*\***

L'abitazione ricade all'interno di tessuti residenziali consolidati saturi.

**Compendio Immobiliare in Comune di \*\*\*\*\* , Via \*\*\*\*\* n. \***

L'abitazione ricade all'interno di tessuti residenziali consolidati saturi.



\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 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;

**RISPOSTA AL QUESITO 11)**

**Compendio Immobiliare in Comune di \*\*\*\*\* , Loc. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* n. \*\*\***

Gli accertamenti effettuati presso l'ufficio edilizia del comune di \*\*\*\*\* non hanno consentito di reperire titoli edilizi riferiti al compendio immobiliare in parola.

Sul retro dell'abitazione sono state realizzate delle tettoie precarie palesemente non autorizzate e non autorizzabili (pali in legno e lamiera) che dovranno essere rimosse.

**Abitazione in Comune di \*\*\*\*\* , via \*\*\*\*\* n. \*\***

Gli accertamenti effettuati presso l'ufficio edilizia del comune di \*\*\*\*\* non hanno consentito di reperire titoli edilizi riferiti al compendio immobiliare in parola.

**Abitazione in Comune di \*\*\*\*\* , Loc. \*\*\*\*\* n. \*\*\***

L'accesso agli atti effettuato al competente Ufficio Edilizia di \*\*\*\*\* hanno consentito di reperire i titoli autorizzativi relativi alle porzioni immobiliari in questione.

In particolare, le porzioni immobiliari oggetto di Esecuzione risultano legittimate dalla C.E. N. 173 del 29/02/1980 (Pratica 1104 – 1979) con la quale veniva autorizzata la ristrutturazione totale delle porzioni immobiliari in parola.

I sopralluoghi effettuati ed il confronto con le tavole di progetto allegate al titolo autorizzativo sopra citato, hanno consentito di individuare difformità edilizie che potranno essere "sante", ai sensi della vigente normativa regionale, mediante presentazione di Accertamento di Conformità in

## Geom. Boncompagni Riccardo

C/to Studio Tecnico

3G GeometriAssociati

52037 Sansepolcro (Ar)

Viale Vittorio Veneto n°35

Tel.0575741795 Fax 05751946640

Cell. 3889484864

Email [riccardo@studiotecnico3g.net](mailto:riccardo@studiotecnico3g.net)

PEC [riccardo.boncompagni@geopec.it](mailto:riccardo.boncompagni@geopec.it)

Sanatoria che dovrà interessare, sia pur marginalmente, anche le parti strutturali delle porzioni immobiliari medesime (in particolare la scala a comune che collega il P.T. al P.1° del fabbricato); oltre alla pratica edilizia quindi, dovrà essere presentata una pratica di "sanatoria" al Genio Civile di Arezzo.

I costi presunti per la regolarizzazione delle citate difformità comprensive di sanzioni, pratiche amministrative e spese tecniche e generali ammonta presuntivamente ad €. **6.000,00** (euro seimila/00)

### Compendio Immobiliare in Comune di \*\*\*\*\*, Via \*\*\*\*\* n. \*

Gli accertamenti effettuati presso l'ufficio edilizia del comune di \*\*\*\*\* hanno consentito di reperire titoli edilizi riferiti al compendio immobiliare in parola.

In particolare, le porzioni immobiliari oggetto di Esecuzione sono state realizzate a seguito di:

Concessione Edilizia N. 944 del 21/12/1978 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 559 del 01/06/1982;

Dichiarazione di Agibilità n. 14764 del 10/09/1982;

Concessione Edilizia N. 1015 del 18/10/1985 per cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale all'ingrosso;

Comunicazione ai sensi dell'art. 26 L. 47/'85 in data 12/11/1985, Prot.llo n. 46760;

Concessione Edilizia N. 674 del 20/12/1990 per cambio d'uso da commerciale ad artigianale di una porzione di dell'originaria unità immobiliare.

Per quanto sopra elencato il sottoscritto CTU dichiara la sostanziale regolarità edilizia e la conformità catastale delle porzioni immobiliari ubicate in \*\*\*\*\*, via \*\*\*\*\* n. \* distinte al vigente CF del menzionato comune in Sez. A, Foglio 106, Particelle nn. 701, Subalterni 30 e 45.

\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 12) accerti lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

### RISPOSTA AL QUESITO 12)

Il sottoscritto CTU, a seguito dei sopralluoghi e delle verifiche eseguite, ha potuto accertare che tutti gli immobili oggetto della presente valutazione, non sono occupati e/o utilizzati da terzi, per le porzioni immobiliari ubicate in Arezzo, via Genova, 6, si rimanda a quanto specificato nella risposta del superiore punto 7.

\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 13)** allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato civile 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 AL QUESITO 13)**

Quesito non pertinente con la natura dell'Esecutata.

\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 14)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

**RISPOSTA AL QUESITO 14)**

Quesito non pertinente con la natura dell'Esecutata.

\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 15)** precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

**RISPOSTA AL QUESITO 15)**

**Compendio Immobiliare in Comune di \*\*\*\*\* , Loc. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* n. \*\*\***

Gli impianti tecnologici dell'abitazione risultano completamente inutilizzabili; eventuali lavori alle dotazioni impiantistiche dovranno comportare il loro totale rifacimento che, considerato lo stato di fatiscenza delle strutture del fabbricato, non potranno prescindere da un completo intervento di ristrutturazione/ricostruzione del medesimo.

**Abitazione in Comune di \*\*\*\*\* , via \*\*\*\*\* n. \*\***

Il prolungato stato di generale abbandono delle porzioni immobiliari nonché la vetustà delle dotazioni impiantistiche, impongono il completo rifacimento di quest'ultime.  
I costi preventivati ammontano ad **€. 20.000,00**(euro ventimila/00).

**Abitazione in Comune di \*\*\*\*\* , Loc. \*\*\*\*\* n. \*\*\***

I prolungato stato di generale abbandono delle porzioni immobiliari nonché la vetustà delle dotazioni impiantistiche, impongono importanti lavori di ripristino di quest'ultime.  
I costi preventivati ammontano ad **€. 15.000,00**(euro quindicimila/00).

**Compendio Immobiliare in Comune di \*\*\*\*\* , Via \*\*\*\*\* , n. \***

Le dotazioni impiantistiche delle due unità immobiliari oggetto di perizia possono essere definite "discrete" ed in gran parte rispondenti alle vigenti normative in materia; nonostante ciò, non avendo potuto reperire certificazioni specifiche degli esecutori, in considerazione della vetustà degli impianti nonché dello stato di abbandono pluriennale, il sottoscritto, cautelativamente, ritiene necessari interventi di "ripristino/adeguamento" che potranno comportare costi complessivi pari ad **€. 3.000,00**(euro tremila/00).

Quanto sopra tenendo conto che, nonostante il frazionamento mediante il quale sono state costituite le due Unità Immobiliari Urbane, come sopra identificate e descritte, gli impianti tecnologici delle medesime risultano in comune come peraltro originariamente concepiti e realizzati.

\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 16)** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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

### **RISPOSTA AL QUESITO 16)**

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno e funzionale costituire **QUATTRO LOTTI** distinti.

#### **LOTTO 1:**

**IMMOBILI in comune di \*\*\*\*\*, LOC. \*\*\*\*\*, N. \*\*\***

Unità abitativa con relative pertinenze ed accessori ricompresa in un edificio bifamiliare che comprende una seconda residenza di altra proprietà.

Le porzioni immobiliari in questione sono ubicate in comune di \*\*\*\*\*, Località \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* n. \*\*\* con accessi pedonale e carrabile plurimi da strade pubbliche (la provinciale prospiciente il lato principale e vicinale sul retro); gli accessi dalla provinciale sono a comune con la residenza adiacente di altra proprietà.

L'abitazione staggita si articola su tre livelli (Piano Seminterrato, Piano Terra/Rialzato e Piano Primo).

Il piano seminterrato, costituito da cantina, si raggiunge dal resede pertinenziale esterno a mezzo di scala e disimpegno a comune con altra proprietà; all'altra porzione di seminterrato, che presenta altezze estremamente ridotte, pertanto di fatto inutilizzabile, vi si accede da un'apertura sulla facciata esterna lato nord est del fabbricato.

L'appartamento come sopra individuato risulta come di seguito composto:

Al piano terra/rialzato, con accesso da scala e vano a comune, ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio/sotto scala e centrale termica con accesso dal resede pertinenziale esclusivo; a mezzo di scala interna si accede al primo piano composto da disimpegno, due camere, w.c. e ripostiglio con una scala che sale al piano soffitte impraticabile.

L'abitazione risulta distinta al vigente CF del comune di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, Foglio 242, Particella n. 47, Subalterno 4, aggraffata alla Particella n. 87, Subalterno 2, Rendita € 371,85, Cat. A/4, Classe 5, Consistenza 6 vani, \*\*\*\*\* n. \*\*\* Piano T-1, Superficie Catastale Totale mq. 135, Totale escluse aree scoperte mq. 133.

La cantina risulta distinta al vigente CT del comune di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, al Foglio 242, Particella n. 47, Subalterno 5, PORZ RUR FP (Porzione rurale di fabbricato promiscuo) senza superficie e rendita.

La porzione di seminterrato di fatto inutilizzabile, come sopra descritto, era originariamente individuata al Fg. 242, Particella n. 87, Subalterno 3 per le cui considerazioni si rimanda a quanto enunciato al superiore punto 1.

Il compendio immobiliare in parola ricomprende anche un modesto annesso poco distante dall'abitazione sopra descritta e due appezzamenti di terreno circostanti e/o limitrofi.

L'annesso è costituito da stallino e locale ricovero animali di bassa corte con piccolo resede pertinenziale circostante.

E' distinto al vigente CT del comune di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, al Foglio 242, Particella n. 85, FABB DIRUTO, superficie Catastale mq. 290 senza redditi.

I terreni limitrofi sono invece distinti allo stesso CT di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, al Foglio 242:

- Particella n. 48, Frutteto, classe 2°, Superficie mq. 470, RD = €. 6,31, RA = €. 3,40;
- Particella n. 84, Uliveto, Classe 2°, Superficie mq. 1310, RD = €. 4,06, RA = €. 4,06.

**LOTTO 2:**

**IMMOBILI in comune di \*\*\*\*\*, VIA \*\*\*\*\*, N. \*\***

Unità abitativa ricompresa in un edificio di maggior consistenza che comprende altre residenze.

La porzione abitativa in questione è ubicata in comune di \*\*\*\*\*, via \*\*\*\*\* al civico \*\* con accesso indipendente dal resede pertinenziale esclusivo al quale si accede da viabilità pubblica; è inoltre presente un secondo accesso, da scala esterna a comune, che si raggiunge dal civico \*\*\* attraversando un breve tratto di resede di altra proprietà.

L'abitazione staggita si articola su tre livelli (Piano Terra. Piano Primo e Piano Sottotetto), tutti collegati da scale interne oltre alla scala esterna di cui detto.

Il tutto risulta distinto al vigente CF del comune di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, Foglio 24, Particella n. 204, aggraffata alle Particelle nn. 205 e 207 del medesimo Foglio 24, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale Totale mq. 121, Totale escluse aree scoperte mq. 104, Rendita €. 386,05, Via \*\*\*\*\* piano: T-1-2 con diritto al BCNC (Bene Comune non Censibile), distinto al medesimo Foglio 24, Particella n. 1053, Subalterno 1, via \*\*\*\*\* SN, P. T-1 - scala esterna a comune con le particelle nn. 197, Subalterno 9 e 1053, Subalterno 3.

**LOTTO 3:**

**IMMOBILI in comune di \*\*\*\*\* – LOC. \*\*\*\*\* N. \*\*\***

Unità abitativa ricompresa in un edificio di maggior consistenza che comprende una seconda abitazione (di altra proprietà) allo stesso livello (primo piano) oltre ad un negozio di alimentari al Piano Terra e vani accessori al piano scantinato sempre di altra proprietà.

L'edificio è ubicato in comune di \*\*\*\*\*, Località \*\*\*\*\* con ingressi prospicienti la viabilità pubblica; l'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al civico n. \*\*\*; l'accesso è garantito da vano scala a comune con le altre proprietà citate che si affaccia sulla citata viabilità pubblica.

L'appartamento è come di seguito composto: androne d'ingresso e vano scala a comune al piano terra; salendo detta scala si raggiunge, al primo piano, il disimpegno a comune con la seconda abitazione di altra proprietà, sul quale si affaccia il portoncino d'accesso all'U.I.U. oggetto di esecuzione.

Il tutto distinto al vigente CF del comune di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, Sezione B, Foglio 54, Particella n. 119, Subalterno 3, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 77, Totale escluse aree scoperte mq. 74, Rendita €. 313,75, Ripa dell'Olmo n. 20/E piano: 1.

**LOTTO 4:**

**IMMOBILI in comune di \*\*\*\*\* – VIA \*\*\*\*\* N. \***

Trattasi di un “Ufficio – Studio Privato” e un “Laboratorio Artigianale”, posti al primo piano di un condominio a destinazione plurima che comprende anche unità residenziali, direzionali e commerciali.

Entrambe le porzioni in parola sono ubicate in Comune di \*\*\*\*\* , Via \*\*\*\*\* , civico n. \* con accesso pedonale che si affaccia su viabilità pubblica; originariamente le due porzioni costituivano un'unica Unità Immobiliare che è stata frazionata per assumere la consistenza attuale.

**UFFICIO – STUDIO PRIVATO**

Unità direzionale - commerciale posta al primo piano con ingresso da vano scala condominiale al civico 6; da detto vano scala si accede ad un disimpegno a comune con altre due U.I.U. di cui una di altra proprietà e l'altra (laboratorio artigiano di seguito descritto), intestata alla ditta esecutata ed oggetto della presente relazione.

E' distinto al vigente CF del comune di \*\*\*\*\* , in ditta intestata, Sezione A, Foglio 106, Particella n. 701, Subalterno 45, Zona Censuaria 1, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale mq. 160, Rendita €. 1.863,12, via \*\*\*\*\* n. \* piano: 1, con diritto al B.C.N.C. distinto ai medesimi Foglio e Particella con il Subalterno 47.

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

Unità artigianale posta in adiacenza all'Unità direzionale – commerciale descritta in precedenza.

Unico vano destinato a “Laboratorio Artigiano” posto al primo piano con ingresso da vano scala condominiale al civico 6; da detto vano scala si accede ad un disimpegno a comune con altre due U.I.U. di cui una di altra proprietà e l'altra (Ufficio – Studio Privato precedentemente descritto), intestata alla ditta esecutata ed oggetto della presente relazione.

E' distinta al vigente CF del comune di \*\*\*\*\* , in ditta intestata, Sezione A, Foglio 106, Particella n. 701, Subalterno 30, Zona Censuaria 1, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza mq. 21, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita €. 46,64, Via \*\*\*\*\* n. \* piano : 1, con diritto al B.C.N.C. distinto ai medesimi Foglio e Particella con il Subalterno 47.

\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 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 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 (**previ 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;

**RISPOSTA AL QUESITO 17)**

Verificata l'inesistenza di contratti di locazione e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, per la determinazione del valore degli immobili di cui ai Lotti 1 - 2 - 3 - 4, come sopra individuati, il sottoscritto CTU procede adottando il sistema dell'MCA (Market Comparison Approach) facendo riferimento ad immobili simili recentemente compravenduti nel segmento di mercato al quale appartengono quelli oggetto della presente perizia.

**LOTTO 1:**

**IMMOBILI in comune di \*\*\*\*\* , LOC. \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* N. \*\*\***

Unità abitativa con relative pertinenze ed accessori ricompresa in un edificio bifamiliare che comprende una seconda residenza di altra proprietà.

Le porzioni immobiliari in questione sono ubicate in comune di \*\*\*\*\* , Località \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* n. \*\*\* con accessi pedonale e carrabile plurimi da strade pubbliche (la provinciale prospiciente il lato principale e vicinale sul retro); gli accessi dalla provinciale sono a comune con la residenza adiacente di altra proprietà.

L'abitazione staggita si articola su tre livelli (Piano Seminterrato, Piano Terra/Rialzato e Piano Primo).

Il piano seminterrato, costituito da cantina, si raggiunge dal resede pertinenziale esterno a mezzo di scala e disimpegno a comune con altra proprietà; all'altra porzione di seminterrato, che presenta altezze estremamente ridotte, pertanto di fatto inutilizzabile, vi si accede da un'apertura sulla facciata esterna lato nord est del fabbricato.

L'appartamento come sopra individuato risulta come di seguito composto:

Al piano terra/rialzato, con accesso da scala e vano a comune, ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio/sotto scala e centrale termica con accesso dal resede pertinenziale esclusivo; a mezzo di scala interna si accede al primo piano composto da disimpegno, due camere, w.c. e ripostiglio con una scala che sale al piano soffitte impraticabile.

L'U.I.U. in parola misura circa **mq. 100 (cento) di SUL** (Superficie Utile Lorda Abitativa) oltre a circa **mq. 17** di cantina al P.S1 e **mq. 380** circa di resede pertinenziale esclusivo esterno.

Le altezze delle zone abitative misurano ml. 2,90 circa al il piano T/Rialzato e ml. 3,00 circa al primo piano; la cantina misura H = ml. 2,70 circa.

L'abitazione risulta distinta al vigente CF del comune di \*\*\*\*\* , in ditta intestata, Foglio 242, Particella n. 47, Subalterno 4, aggraffata alla Particella n. 87, Subalterno 2, Rendita €. 371,85, Cat. A/4, Classe 5, Consistenza 6 vani, \*\*\*\*\* n. \*\*\* Piano T - 1, Superficie Catastale Totale mq. 135, Totale escluse aree scoperte mq. 133.

La cantina risulta distinta al vigente CT del comune di \*\*\*\*\* , in ditta intestata, al Foglio 242, Particella n. 47, Subalterno 5, PORZ RUR FP (Porzione rurale di fabbricato promiscuo) senza superficie e rendita.

La porzione di seminterrato di fatto inutilizzabile, come sopra descritto, era originariamente individuata al Fg. 242, Particella n. 87, Subalterno 3 per le cui considerazioni si rimanda a quanto enunciato al superiore punto 1.

Per l'abitazione sopra descritta, i sopralluoghi effettuati, oltre a rilevare uno stato generale di completo abbandono e fatiscenza, la carenza delle dotazioni impiantistiche, di fatto ormai inutilizzabili, hanno evidenziato anche gravi problematiche di carattere statico; come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica, di seguito allegata, sono presenti cedimenti del terreno di fondazione sul lato nord - est della costruzione che hanno provocato pericolose lesioni ai setti portanti verticali ed ai solai orizzontali della medesima.

Il compendio immobiliare in parola ricomprende anche un modesto annesso poco distante dall'abitazione sopra descritta e due appezzamenti di terreno circostanti e/o limitrofi.

L'annesso, originariamente destinato a stallino e ricovero animali di bassa corte con piccolo resede pertinenziale circostante, è realizzato con setti verticali di muratura mista e solai prefabbricati; misura complessivamente **mq. 40 di SUL** ed altezze variabili da ml. 2,40 a ml. 3,30 – 3,60; è completamente sprovvisto di impianti e dotazioni tecnologiche e, da anni in disuso, presenta uno scadente grado di manutenzione generale.

Detto annesso è distinto al vigente CT del comune di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, al Foglio 242, Particella n. 85, FABB DIRUTO, superficie Catastale **mq. 290** senza redditi.

I terreni limitrofi sono invece distinti allo stesso CT di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, al Foglio 242:

- Particella n. 48, Frutteto, classe 2°, Superficie **mq. 470**, RD = €. 6,31, RA = €. 3,40;

- Particella n. 84, Uliveto, Classe 2°, Superficie **mq. 1310**, RD = €. 4,06, RA = €. 4,06.

### CALCOLO SUPERFICIE COMM.LE DEL COMPENDIO

Abitazione mq. 100,00 \* 1,00 = mq. 100,00

Cantina mq. 17,00 \* 0,30 = mq. 5,10

Resede mq. 380,00 \* 0,02 = mq. 7,60

Annesso mq. 40,00 \* 0,30 = mq. 12,00

Resede

Annesso mq. 250,00 \* 0,02 = mq. 5,00

Terreni mq. 1.780,00 \* 0,02 = mq. 35,60

### TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

**mq. 165,30**

**SUP. COMM.LE. mq. 165,30 \* €/mq. 300,00 = €. 49.590,00**

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una riduzione forfettaria del 15% del valore sopra indicato, dovuta all'assenza di garanzie per vizi occulti.

### Valore Ridotto

€. 49.590,00 – (15% \* 49.590,00) = €. **42.151,50**

### Valore a Base d'Asta arrotondato

= €. **42.15000**

**In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:**

### VALORE MINIMO DELL'OFFERTA

**€. 31.612,50**

### LOTTO 2:

**IMMOBILI IN COMUNE DI \*\*\*\*\* , VIA \*\*\*\*\* N. \*\***

Unità abitativa ricompresa in un edificio di maggior consistenza che comprende altre residenze.

La porzione abitativa in questione è ubicata in comune di \*\*\*\*\* , via \*\*\*\*\* al civico \*\* con accesso indipendente dal resede pertinenziale esclusivo al quale si accede da viabilità pubblica ed un secondo accesso (scala esterna a comune con altra proprietà) raggiungibile dal civico \*\*\* attraversando un breve tratto di resede di altra proprietà.

L'abitazione staggita si articola su tre livelli (Piano Terra. Piano Primo e Piano Sottotetto), tutti collegati da scale interne oltre alla scala esterna di cui detto, a comune con altra proprietà.

L'appartamento come sopra individuato risulta come di seguito composto:

Al piano terra, oltre al resede pertinenziale esclusivo della superficie di circa **mq. 120**, sono presenti un porticato, disimpegno, cucina, cucinotto, wc, due cantine e sottoscala; al primo piano soggiorno e sala sfalzati di circa 50 cm., camera, wc e due terrazzi a livello; alla camera si accede anche dalla scala esterna di cui detto; al piano sottotetto una soffitta.

L'U.I.U. in parola misura circa **mq. 90** (novanta) di SUL (Superficie Utile Lorda Abitativa) oltre a circa **mq. 11,50** di porticato, **mq. 43** di cantine, **mq. 11** di terrazzi e **mq. 22** di soffitta oltre al resede pertinenziale esclusivo di cui detto; l'altezza interna delle zone abitative del P.T. misura ml. 2,70; quelle del 1° piano sono variabili da ml. 2,55 a ml. 3,40; le cantine ml. 2,40; la soffitta varia da ml. 2,20 a ml. 3,10.

Il tutto risulta distinto al vigente CF del comune di \*\*\*\*\* , in ditta intestata, Foglio 24, Particella n. 204, aggraffata alle Particelle nn. 205 e 207 del medesimo Foglio 24, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale Totale mq. 121, Totale escluse aree scoperte mq. 104, Rendita €. 386,05, Via \*\*\*\*\* piano: T-1-2 con diritto all'utilità comune distinta al Foglio 24, Particella n. 1053, Subalterno 1 (BCNC – Bene Comune non Censibile), via \*\*\*\*\* SN, P. T-1 (scala esterna a comune con le particelle nn. 197, Subalterno 9 e 1053, Subalterno 3).

Il grado delle finiture interne e le dotazioni impiantistiche dell'abitazione è scadente.

Lo stato di manutenzione generale dell'U.I.U., anche a seguito del prolungato inutilizzo, risulta mediocre ed inadeguato per la destinazione abitativa; a tal proposito si evidenzia, in particolare al piano terra, la presenza, in numerose zone, di umidità di risalita.

**CALCOLO SUPERFICIE COMM.LE DEL COMPENDIO**

Abitazione mq.	90,00 * 1,00 = mq.	90,00
Porticato mq.	11,50 * 0,30 = mq.	3,45
Cantine mq.	43,00 * 0,40 = mq.	17,20
Terrazzi mq.	11,00 * 0,30 = mq.	3,30
Soffitta mq.	22,00 * 0,60 = mq.	13,20
Resede mq.	120,00 * 0,05 = mq.	6,00

**TOTALE SUPERFICIE****COMMERCIALE mq. 133,15****SUP. COMM.LE.****mq. 133,15 \* €/mq. 800,00 = €. 106.520,00**

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata

una riduzione forfettaria del 15% del valore sopra indicato, dovuta all'assenza di garanzie per vizi occulti.

**Valore Ridotto**

€. 106.520,00 – (15% \* 106.520,00) = €. **90.542,00**

**Valore a Base d'Asta arrotondato** = €. **90.500,00**

**In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA**

**€. 67.875,00**

**LOTTO 3:**

**IMMOBILI IN COMUNE DI \*\*\*\*\* – LOC. \*\*\*\*\* N. \*\*\***

Unità abitativa ricompresa in un edificio di maggior consistenza che comprende una seconda abitazione (di altra proprietà) allo stesso livello (primo piano) oltre ad un negozio di alimentari al Piano Terra e vani accessori al piano scantinato sempre di altra proprietà.

L'edificio è ubicato in comune di \*\*\*\*\*, Località \*\*\*\*\* con ingressi prospicienti la viabilità pubblica; l'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al civico n. \*\*\*; l'accesso è garantito da vano scala a comune con le altre proprietà citate.

L'U.I.U. in parola misura circa **mq. 70** (settanta) di SUL (Superficie Utile Lorda Abitativa) oltre a circa **mq. 8** di terrazzo e **mq. 44** circa di ingresso-vano scala-disimpegno a comune con le altre unità ricomprese nell'edificio; l'altezza interna dell'appartamento misura ml. 2,70.

L'appartamento è come di seguito composto: androne d'ingresso e vano scala a comune al piano terra; salendo detta scala si raggiunge, al primo piano, il disimpegno a comune con la seconda abitazione di altra proprietà, sul quale si affaccia il portoncino d'accesso all'U.I.U. oggetto di esecuzione; l'unità abitativa è composta da soggiorno, cucinotto, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, cameretta e terrazzo a livello.

Il tutto distinto al vigente CF del comune di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, Sezione B, Foglio 54, Particella n. 119, Subalterno 3, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 77, Totale escluse aree scoperte mq. 74, Rendita € 313,75, \*\*\*\*\* n. 20/E piano: 1.

Il grado delle finiture interne e le dotazioni impiantistiche sono sufficienti; stesso dicasi per le finiture esterne del condominio che la comprende.

Lo stato di manutenzione generale dell'U.I.U., anche a seguito del prolungato inutilizzo, risulta scadente; a tal proposito si evidenziano alcune infiltrazioni dalla copertura presenti in corrispondenza del cucinotto.

**CALCOLO SUPERFICIE COMM.LE DEL COMPENDIO**

**Geom. Boncompagni Riccardo**

C/to Studio Tecnico

**3G GeometriAssociati**

52037 Sansepolcro (Ar)

Viale Vittorio Veneto n°35

Tel.0575741795 Fax 05751946640

Cell. 3889484864

Email [riccardo@studiotecnico3g.net](mailto:riccardo@studiotecnico3g.net)PEC [riccardo.boncompagni@geopec.it](mailto:riccardo.boncompagni@geopec.it)

Abitazione mq.	70,00 * 1,00 = mq.	70,00
Terrazzi mq.	8,00 * 0,30 = mq.	2,40
Parti a Comu- ne	mq. 44,00 * 0,10 = mq.	4,40


**TOTALE SUPERFICIE  
COMMERCIALE**
mq. **76,80**
**SUP. COMM.LE.** mq. **76,80 \* €./mq. 1.300,00 = €. 99.840,00**
**A detrarre Costi di regolarizzazione Edilizia e Sismica €. 6.000,00**
**Valore di Mercato €. 93.840,00**

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una riduzione forfettaria del 10% del valore sopra indicato, dovuta all'assenza di garanzie per vizi occulti.

**Valore Ridotto**
 €. 93.840,00 – (10% \* 93.840,00) = €. **84.456,00**
**Valore a Base d'Asta arrotondato = €. 84.500,00**
**In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:**

-----  
**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA**  
**€. 63.375,00**  
 -----

**LOTTO 4:**
**IMMOBILI IN COMUNE DI \*\*\*\*\* – VIA \*\*\*\*\* N. \***

Trattasi di un “Ufficio – Studio Privato” e un “Laboratorio Artigianale”, posti al primo piano di un condominio a destinazione plurima che comprende anche unità residenziali, direzionali e commerciali.

Entrambe le porzioni in parola sono ubicate in Comune di \*\*\*\*\* , Via \*\*\*\*\* , civico n. \*; originariamente costituivano un'unica Unità Immobiliare che è stata frazionata per assumere la consistenza attuale; la ripartizione dei millesimi (**Allegato 8**) è riferita alla situazione antecedente al frazionamento quando le attuali porzioni immobiliari costituivano un'unica unità immobiliare.

**UFFICIO – STUDIO PRIVATO**

Unità direzionale - commerciale posta al primo piano con ingresso da vano scala condominiale al civico \*; da detto vano scala si accede ad un disimpegno a comune con altre due U.I.U. di cui una di altra proprietà e l'altra costituita dal laboratorio artigiano di seguito descritto ed oggetto anch'esso della presente relazione.

L'unità in parola misura circa **mq. 155** (centocinquantacinque) di SUL (Superficie Utile Lorda) ed altezza interna H = ml. 3,15; è composta da ampio ingresso, bagno con antibagno, sala attesa, due vani ad uso ufficio, magazzino, due disimpegni e due ripostigli.

Il tutto distinto al vigente CF del comune di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, Sezione A, Foglio 106, Particella n. 701, Subalterno 45, Zona Censuaria 1, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale mq. 160, Rendita €. 1.863,12, via \*\*\*\*\* n. \* piano: 1, con diritto al B.C.N.C. distinto ai medesimi Foglio e Particella con il Subalterno 47.

Il grado delle finiture interne e le dotazioni impiantistiche dell'U.I.U. in parola risultano sufficienti; stesso dicasi per le finiture esterne del condominio che la comprende; lo stato di manutenzione generale risulta scadente anche a causa del prolungato inutilizzo degli ambienti.

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

Unità artigianale posta in adiacenza all'Unità direzionale – commerciale descritta in precedenza.

Unico vano destinato a “Laboratorio Artigiano” posto al primo piano con ingresso da vano scala condominiale al civico \*; da detto vano scala si accede ad un disimpegno a comune con altre due U.I.U. di cui una di altra proprietà e l'altra costituita dall'Ufficio – Studio Privato sopra descritto.

L'unità in parola misura circa **mq. 18** (diciotto) di SUL (Superficie Utile Lorda) ed altezza interna H = ml. 3,15; è composta da unico vano.

E' distinta al vigente CF del comune di \*\*\*\*\*, in ditta intestata, Sezione A, Foglio 106, Particella n. 701, Subalterno 30, Zona Censuaria 1, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza mq. 21, Superficie Catastale Totale mq. 20, Rendita €. 46,64, Via \*\*\*\*\* n. \* piano : 1, con diritto al B.C.N.C. distinto ai medesimi Foglio e Particella con il Subalterno 47.

Il grado delle finiture interne e le dotazioni impiantistiche dell'U.I.U. in parola, in comune con l'Ufficio sopra descritto, risultano sufficienti; stesso dicasi per le finiture esterne del condominio che la comprende; lo stato di manutenzione generale risulta scadente anche a causa del prolungato inutilizzo degli ambienti.

**CALCOLO SUPERFICIE COMM.LE DEL COMPENDIO**

Ufficio – Studio Privato	mq.	155,00 * 1,00 = mq.	155,00
Laboratorio Artigianale	mq.	18,00 * 1,00 = mq.	18,00

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE****mq. 173,00****SUP. COMM.LE.****mq. 173,00 \* €/mq. 1.100,00= €.** **190.300,00****A detrarre ONERI CONDOMINIALI insoluti****€.** **2.940,42****Valore di Mercato****€.** **187.359,58**

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una riduzione forfettaria del 10% del valore sopra

indicato, dovuta all'assenza di garanzie per vizi occulti.

**Valore Ridotto**

€. 187.359,58 – (10% \* 187.359,58)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
= €. 168.623,62

**Valore a Base d'Asta arrotondato**

= €. 168.500,00

**In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-----  
**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA**  
**€. 126.375,00**  
-----

**QUESITO 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;

**RISPOSTA AL QUESITO 18)**

Tutti gli immobili costituenti i quattro Lotti (Lotto 1 - Lotto 2 – Lotto 3 – Lotto 4), come sopra individuati, risultano pignorati per l'intero.

\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 19)** nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

**RISPOSTA AL QUESITO 19)**

Gli immobili che costituiscono i quattro Lotti (Lotto 1 - Lotto 2 – Lotto 3 – Lotto 4), come sopra individuati, risultano pignorati per l'intera quota di piena proprietà.

\*\*\*\*\*OOOOO\*\*\*\*\*

**QUESITO 20)** nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

**RISPOSTA AL QUESITO 20)**

Non sono presenti immobili abusivi non sanabili.

