

Tribunale di Arezzo
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 150/2022 RGE

promossa da
POP NPLS 2018 SRL
quale procuratrice speciale
CERVED CREDIT MANAGEMENT spa

contro

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

Elaborato Peritale

Montevarchi, 30 giugno 2023

Geometra Tommaso Spaghetti

Tribunale di Arezzo
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 150/2022 R.G.E.

promossa da
POP NPLS 2018 SRL
quale procuratrice speciale
CERVED CREDIT MANAGEMENT spa

contro

Il Giudice dell'Esecuzione: Elisabetta Rodinò di Miglione

Il sottoscritto **Geometra Tommaso Spaghetti**, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con il numero 1228, con studio in Montevarchi in Via Isidoro Del Lungo n.c. 13, incaricato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Arezzo, con Decreto di nomina dell'esperto e fissazione di udienza ex articolo 569 c.p.c., datato **02.02.2023**, di redigere una relazione peritale afferente gli immobili posti in Comune di Cortona (AR), località Case Sparse Ossaia, individuati al catasto fabbricati di detto Comune nel foglio 234, particella 51 subalterno 1, particella 227 subalterno 2 e particella 225, ed al catasto terreni nel foglio di mappa 234 dalle particelle: 235, 236, 238, 248, 249, 250, 251, 253 e foglio 264 particelle 113 e 114, di proprietà -----
-----,
ed oggetto della esecuzione immobiliare numero **150/2022 di R.G.E.**, accettato l'incarico, dopo aver
esperito i necessari sopralluoghi ed accertamenti, espone quanto segue .

Quesito n. 1: *verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;*
- *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati, nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- *se sussista o meno **la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento:** qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2650 commi 1 e 2 del C.C., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al Giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione), aventi ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*

Il sottoscritto CTU, ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione che gli è stata fornita al momento dell'incarico e cioè della **Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale**, redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), datata 14 ottobre 2022, eseguendo ulteriori visure ed ispezioni presso gli Uffici Territoriali di Arezzo, dell'Agenzia delle Entrate.

Nella verifica della completezza della documentazione si può accertare:

- che nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- che esiste la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari; la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.
- sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedentemente al pignoramento.
- da ulteriore ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare di Arezzo, non risultano ulteriori formalità supplementari rispetto a quelle descritte nella certificazione ex art. 567 c.p.c.,
- Il sottoscritto CTU, ha reperito presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Arezzo, la Sentenza numero 490/2016, del 19/04/2016, pubblicata il 20/04/2016, numero 548/210 di R.G., repertorio n. 855/2016 del 20/04/2016 (che si allega in copia).
- Ha inoltre reperito presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Arezzo, l'Ordinanza nella causa iscritta a ruolo numero 4360/14 r.g. del 09 gennaio 2015 (che si allega in copia).

Quesito n. 2: integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

a) Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire in data 02 febbraio 2023, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale della Provincia di Arezzo, catasto fabbricati, le planimetrie catastali afferente la porzione di fabbricato, individuata al catasto fabbricati del Comune di Cortona nel foglio 234, particella 51 subalterno 1 e la porzione di fabbricato, individuata al catasto fabbricati del Comune di

Cortona nel foglio 234, particella 227 subalterno 1, oltre elaborato planimetrico dell'area urbana individuata al catasto fabbricati nel foglio 234 particella 225 nonché estratti di mappa e visura catastali.

Il sottoscritto ha eseguito ricerche e controlli presso l'ufficio edilizia del Comune di Cortona, ed ha estratto copia dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Denuncia di Inizio Attività edilizia, numero 21770 di protocollo del 08 agosto 2008;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia, numero 29137 di protocollo del 15 ottobre 2009;
- Permesso di costruire n. 3 del 03 dicembre 2010;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia numero 24575 di protocollo del 14 settembre 2010;
- Permesso di Costruire numero 287/10 del 17 febbraio 2011.
- Attestazione di conformità in sanatoria numero 60 del 14 luglio 2014;

b) Gli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuto -----

-----,
a seguito dell'atto di compravendita, stipulato dal **Dott. Giuseppe De Stefano**, Notaio in Castiglion Fiorentino, in data 24 gennaio 2008, numero 56463 di repertorio, raccolta numero 10799, registrato ad Arezzo in data 28 gennaio 2008, numero 928, serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Arezzo-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28 gennaio 2009, come segue:

numero 1718 del registro generale e numero 1141 del registro particolare per le seguenti unità negoziali:

- catasto fabbricati Cortona foglio 234, particella 50 subalterno 6;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 50, subalterno 2;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 51;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 68;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 101;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 186;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 49/A;
- catasto terreni Cortona foglio 264 , particella 113;
- catasto terreni Cortona foglio 264 , particella 114;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le trascrizioni numero 1719, 11720, 1721 del registro generale e numero 1142 , 1143, 1144 del registro particolare , riguardano altri immobili non oggetto di esecuzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 13 dicembre 2011, con atto notarile del Dott.De Stefano Giuseppe, Notaio in Castiglion Fiorentino è stata stipulata scissione di società a responsabilità limitata numero 60692/14163 di repertorio, trascritta all'Agenzia delle Entrate , Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, in data 27 dicembre 2011, numero 20569 del registro generale e numero 14403 del registro particolare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità Negoziale 1:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 50, subalterno 2;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 50, subalterno 3;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 50, subalterno 4;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 50, subalterno 5;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 50, subalterno 6;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 224;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 220;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 223;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 256;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 222;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 252.

Quesito n. 3: rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**), ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc...); indichi l' esistenza sui beni pignorati di vincoli-artistici, storici o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità.

Negli immobili oggetto della presente relazione risultano essere iscritti i seguenti gravami:

Ipoteca volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, per un importo capitale di €. 5.000.000,00 ed un importo complessivo di €. 10.000.000,00 stipulato dalla Dott. De Stefano Francesco, di Castiglion Fiorentino (AR) in data 24 gennaio 2008, numero 56464/10800 di repertorio, iscritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data **28 gennaio 2008**, numero registro particolare 239 e numero registro generale 1722, a favore della Banca Popolare di Cortona Società Cooperativa per azioni, partita iva 00121760516,

contro -----, per i seguenti immobili:

Unità Negoziale 1:

- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 50, subalterno 2;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 51;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 68;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 101;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 186;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 49/A;
- catasto terreni Cortona foglio 264 , particella 113;
- catasto terreni Cortona foglio 264 , particella 114;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 50 subalterno 5;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 50 subalterno 4;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 50 subalterno 6;

A margine risultano annotazione presentata il 20/01/2011, numeri 142 del registro particolare e numeri 1019 del registro generale per riduzione di beni e numero 143 del registro particolare e numero 1020 del registro generale per riduzione di somma.

Domanda Giudiziale, nascente da esecuzione in forma specifica in data 04 febbraio 2010 numero 1353/2010 di repertorio del Tribunale di Arezzo, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data **17 febbraio 2010**, numero registro particolare 2339 e numero registro generale 3288,
a favore dei signori -----

contro -----,



per l'unità negoziale individuata al catasto terreni del Comune di Cortona, nel foglio 234, particella 227.

Come da Sentenza del Tribunale di Arezzo, numero 489/2016, pubblicata il 20/04/2016, numero 548/2010, repertorio n. 855/2016 del 20/04/2016.

Ipoteca volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, per un importo capitale di €. 5.000.000,00 ed un importo complessivo di €. 10.000.000,00 stipulato dalla Dott. De Stefano Francesco, di Castiglion Fiorentino (AR) in data 24 novembre 2011, numero 60644/14122 di repertorio, iscritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data **28 novembre 2011**, numero registro particolare 2887 e numero registro generale 19064, a favore della Banca Popolare di Cortona Società Cooperativa per azioni, partita iva 00121760516, contro -----, per i seguenti immobili:

Unità Negoziale 1:

- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 51 subalterno 1;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 227 subalterno 1;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 225;
- catasto terreni Cortona foglio 264 , particella 113;
- catasto terreni Cortona foglio 264 , particella 114;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 235;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 236;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 238;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 248;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 249;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 250;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 251;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 253;

ASTE
GIUDIZIARIE®

A margine, risulta annotazione presentata il 23.07.2013, numero 1407 del registro particolare e numero 821 del registro generale, per riduzione di somma.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili), effettuato dal Pubblico Ufficiale in data 19.02.2015, numero 890 di repertorio, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data **24 marzo 2015**, numero registro particolare 2905 e numero registro generale 3762,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore -----,

contro -----,

per i seguenti immobili:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità Negoziale 1:

- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 235;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 236;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 238;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 248;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 249;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 250;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 251;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 253;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- catasto terreni Cortona foglio 264 , particella 113;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 114;
- catasto fabbricati, Cortona foglio 234 , particella 225;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 227, subalterno 1;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 51, subalterno 1;

Ipoteca giudiziale, nascente da Ordinanza di condanna, del Tribunale Civile di Arezzo del 08.01.2015, numero 492/2015 di repertorio, iscritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data **08 gennaio 2018**, numero registro particolare 39 e numero registro generale 314,

a favore -----,
contro -----, per i seguenti immobili:

Unità Negoziale 1:

- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 235;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 236;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 238;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 248;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 249;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 250;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 251;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 253;
- catasto terreni Cortona foglio 264 , particella 113;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 114;



- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 225;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 227;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 51;

Atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili), effettuato dal Pubblico Ufficiale in data 04.08.2022, numero 2255 di repertorio, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data **21 settembre 2022**, numero registro particolare 12408 e numero registro generale 16587,

a favore della società POP NPLS 2018 s.r.l., con sede in Conegliano (TV), partita iva 04952350264, contro -----,

per i seguenti immobili:

Unità Negoziale 1:

- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 51, subalterno 1;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 227, subalterno 1;
- catasto fabbricati, Cortona foglio 234 , particella 225;
- catasto terreni Cortona foglio 264 , particella 113;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 114;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 235;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 236;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 238;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 248;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 249;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 250;



- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 251;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 253;

Quesito n. 4: *accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell' acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Per le unità immobiliari oggetto di esecuzione non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale.

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

Non è stato riscontrato l'esistenza di alcun diritto demaniale o di uso civico che possa interessare gli immobili oggetto di esecuzione ad eccezione:

Convenzione per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri relativi a intervento edilizio in attuazione di piano di recupero (art. 30 Legge 457/78) approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 23/04/2001, stipulato dal Dott. Giuseppe De Stefano, Notaio in Arezzo, in data 03/12/2007, numero 56292 di repertorio, trascritta all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, in data 19/12/2007, numero 27477 del registro generale e numero 17072 del registro particolare.

A favore del Comune di Cortona c.f. 00137520516,



contro -----

Unità Negoziale 1:

- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 186;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 50, subalterno 2;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 51;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 68;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 101;



Servitù di passaggio con qualsiasi mezzo e in qualsiasi tempo a favore degli immobili acquistati e a carico della strada già indicata in mappa , di proprietà della società venditrice , per accedere alla più prossima strada Vicinale , la cui manutenzione sarà a carico degli utenti, come da atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulato dal Dott. Puliatti Emilia, Notaio in Cortona in data 29/12/2010, numero 150049/21526 di repertorio, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, in data 05 gennaio 2011, numero 196 del registro generale e numero 148 del registro particolare.

-----,

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di servitù di passaggio.

Unità Negoziale 1:

- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 225;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 238;



Servitù di attraversamento interrato di linee elettriche e tubazioni di adduzione di acque e scarico acque bianche e nere da esercitarsi sia a favore degli esistenti edifici, sia a favore dei fabbricati che in futuro potranno essere edificati sul fondo dominante (tutto secondo il tracciato evidenziato sia con linea continua sia con linea tratteggiata rossa nella planimetria allegata al contratto), nonché servitù di passaggio, pedonale, carrabile, da esercitarsi con ogni mezzo e senza limitazioni al fine dell'accesso al fondo dominante, la presente servitù è costituita in permuta della cessione di diritti di cui alla nota di trascrizione immediatamente successiva, da atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulato dal Dott. De Stefano Giuseppe, Notaio in Castiglion Fiorentino (AR), in data 31.01.2012, numero 60869/14300 di repertorio, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data **07 febbraio 2012**, numero registro particolare 1475 e numero registro generale 1908,

a favore -----,
relativamente all'unità negoziale 1 per servitù di attraversamento interrato e relativamente all'unità negoziale 4 per servitù di passaggio;

e contro -----,
relativamente all'unità negoziale 2 per servitù di attraversamento interrato e relativamente all'unità negoziale 3 per servitù di passaggio;

Unità Negoziale 1:

- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 51, subalterno 1;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 227, subalterno 1;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 225;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 235;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 236;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 238;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 248;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 249;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 250;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 251;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 253;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Unità Negoziale 2:

- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 222;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità negoziale 3:

- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 223;

Unità negoziale 4

- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 51, subalterno 1;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Servitù di passaggio, pedonale e carrabile , da esercitarsi con ogni mezzo e senza limitazioni al fine dell'accesso al fondo dominante come da atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulato dal Dott. De Stefano Giuseppe, Notaio in Castiglion Fiorentino (AR), in data 31.01.2012, numero 60869/14300 di repertorio, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di Arezzo in data **07 febbraio 2012**, numero registro particolare 1476 e numero registro generale 1909,

a favore -----,

e contro -----,

per i seguenti immobili:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità Negoziale 1:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 251;

Unità Negoziale 2:

- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 50, subalterno 2;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 50, subalterno 3;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 50, subalterno 4;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 50, subalterno 5;
- catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 256;
- catasto terreni Cortona foglio 234 , particella 252;

Per il terreno individuato dalla particella 223 del foglio di mappa 234 (di altra proprietà), ad oggi utilizzata come strada di accesso al fabbricato individuato al catasto fabbricati nel foglio 234, particella 51, subalterno 1, si riporta la seguente formalità:

Servitù di passaggio pedonale e carrabile, a carico della striscia di terreno individuata quale fondo servente, da esercitarsi con ogni mezzo e senza limitazioni al fine dell'accesso al fondo dominante provenendo dalla strada vicinale della Pantanella, nel tratto sino al cancello esistente , da atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulato dal Dott. De Stefano Giuseppe, Notaio in Castiglion Fiorentino in data 06/11/2012, numero 61519/14810 di repertorio, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, in data 21 novembre 2011, numero 16418 del registro generale e numero 11937 del registro particolare.

A favore -----,

relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di servitù di passaggio;

Contro: -----,

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di servitù di passaggio.



Unità Negoziale 1:

catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 223.

Unità Negoziale 2:

catasto fabbricati Cortona foglio 234 , particella 224 subalterno 1.

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

a) *l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);*

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 ed 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.

Le formalità che dovranno essere cancellate, al momento della vendita, saranno le seguenti:

ISCRIZIONE del 28.01.2008 – Reg.Particolare 239, Reg.Generale 1722

Dott.De Stefano Giuseppe, Rep. 56464/10800 del 24.01.2008.

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario.

Costo cancellazione totale : €. 35,00

TRASCRIZIONE CONTRO del 17.02.2010 – Reg.Part. 2339, Reg.Gen.3288
Tribunale di Arezzo, Repertorio 1353/2010 del 04.02.2010
Domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica.

Costo Cancellazione: €. 294,00

ISCRIZIONE del 28.11.2011 – Reg.Particolare 2886, Reg.Generale 19063
Dott.De Stefano Giuseppe, Rep. 60643/14121 del 24.11.2011.
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario.
Costo cancellazione totale : €. 35,00

TRASCRIZIONE CONTRO del 24.03.2015 – Reg.Part. 2905 Reg.Gen.3762
Ufficiale Giudiziario, Repertorio 890 del 19.02.2015
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Costo Cancellazione: €. 168,00 + tassa ipotecaria €. 35,00 + bolli €. 59,00 = €. 262,00

ISCRIZIONE del 08.01.2018 – Reg.Particolare 39, Reg.Generale 314
Dott.De Stefano Giuseppe, Rep. 492/2015 del 08.01.2015.
Ipoteca Giudiziale – Ordinanza di condanna
Costo Cancellazione €. 50.000,00 x 0,5% + 59,00 + 35,00 = €. 344,00

TRASCRIZIONE CONTRO del 21.09.2022 – Reg.Part. 12408, Reg.Gen.16587
Ufficiale Giudiziario, Repertorio 2255 del 04.08.2022
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili
Costo Cancellazione: €. 168,00 + tassa ipotecaria €. 35,00 + bolli €. 59,00 = €. 262,00

I costi occorrenti per le cancellazioni di queste formalità sono stimati, indicativamente, in €. 1.197,00
escluse le spese per l'onorario del professionista che provvederà alla cancellazione, salvo diverso
importo che sarà determinato dall'Ufficio Finanziario competente, solo dopo il deposito delle note di
cancellazione.

Pertanto, quanto sopra calcolato per le spese di cancellazioni si ritiene un importo indicativo e
comunque vicino a quello “veritiero” che sarà calcolato dall'ufficio competente.

Quesito n. 7: *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il Comune, indicando con esattezza: il Comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni 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.).*

*Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;*

Trattasi di un complesso immobiliare, posto in Comune di Cortona, nella località denominata Ossaia, dal sopralluogo effettuato in data 27 marzo 2023 il sottoscritto CTU, espone e descrive quanto segue:

Immobile numero 1.

Trattasi di un fabbricato da civile abitazione, posto in Comune di Cortona, nella località denominata Case Sparse Ossaia .

Più precisamente detto fabbricato, a cui si accede da resede esclusivo, percorrendo una strada privata, individuata al catasto terreni nel foglio 234 dalla particella 223, che diparte dalla strada vicinale della Pantanella.

Il fabbricato sopra descritto è composto come segue:

una cucina-pranzo, un soggiorno, un disimpegno ed un bagno wc al piano terreno;

un disimpegno, tre camere , due servizi igienici al piano primo.

I due piani sono disimpegnati da una scala interna di uso esclusivo.

Costituisce pertinenza esclusiva di detto immobile un resede di terreno ad uso giardino circostante per tre lati il fabbricato.





Soprastante detto resede, in prossimità dell'ingresso al suddetto immobile, insiste un gazebo in legno.

Parti a comune:

non vi sono parti a comune.



Confini:



----- salvo altri.

Individuazione catastale:

Al catasto fabbricati del Comune di Cortona (AR), l'immobile sopra descritto, è regolarmente intestato -----, ed è individuato nel foglio di mappa **234**, dalla particella **51, subalterno 1**, Centro Abitato Ossaia, piano terreno e primo, categoria A/7, classe 4 vani 7, superficie catastale mq 213, rendita €. 831,50.



Ubicazione

Il fabbricato sopra descritto è ubicato nella località denominata Ossaia, e dista 4 km dal centro abitato di Camucia e 6 km dal centro abitato di Cortona.



Caratteristiche costruttive e finiture esterne del fabbricato:

Le strutture verticali del suddetto fabbricato condominiale, sono costituite da muratura di pietrame e laterizio.



Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in legno e laterizio.





Le strutture della copertura, a più falde, sono costituite da solai leggeri in legno e laterizi e capriata in legno;

il manto di copertura è costituito da tegole in laterizio, con docce e calate in rame.

Le pareti verticali (facciate) sono a faccia vista.



Caratteristiche e/o descrizione delle finiture interne :



Le pareti interne dei vari locali sono debitamente intonacate con malta di calce e tinteggiate con idropittura.



I pavimenti di tali locali sono costituiti da mattonelle in cotto.

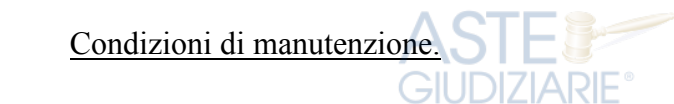
I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di ceramica e sono provvisti dei relativi sanitari.

Gli infissi presenti nelle aperture interne (porte) sono in legno; quelli presenti nelle aperture esterne (finestre e/o portefinestre) sono in legno e vetro.



Impianti:

L'appartamento sopra descritto è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico che deriva acqua dall'acquedotto Comunale, e di impianto di riscaldamento con caldaia murale a gpl.



Condizioni di manutenzione.

L'immobile sopra descritto si presenta in buono stato di manutenzione.



Caratteristiche dimensionali:

Calcolo Superficie Commerciale					
N.	piano	destinazione	sup. (mq)	coefficiente di ponderazione %	sup. commerciale (mq)
1	T	appartamento	85,00	100	85,00
2	1	appartamento	85,00	100	85,00
3	T	resede	25,00	10	2,50
4	T	Resede	2.319,00	2	46,38
Totale superficie commerciale					218,88

Calcolo Superficie utile netta					
N.	piano	destinazione	esposizione	altezza (ml)	superficie (mq)
1	T	cucina pranzo	Nord-ovest	2,83	21,90
2	T	soggiorno	Sud-Ovest	2,82	33,45
3	T	bagno	Sud-est	2,84	5,51
4	T	disimpegno	interno	2,84	2,82
5	1	disimpegno	interno	4,12	6,50
6	1	camera	ovest	3,61	19,44
7	1	camera	ovest	3,61	11,55
8	1	camera	Sud-est	3,61	11,02
9	1	bagno	ovest	3,10	7,18
10	1	w.c.	interno	3,10	2,40
Totale superficie netta abitazione					121,77

Le altezze del piano primo, considerato che il solaio è di tipo inclinato è stata determinata l'altezza media.



Immobile numero 2.

Trattasi di un fabbricato da civile abitazione, posto in Comune di Cortona, nella località denominata Case Sparse Ossaia .

Più precisamente detto fabbricato, a cui si accede da resede esclusivo, percorrendo sia una strada privata (di proprietà della società esecutata), individuata al catasto terreni nel foglio 234, particella 251 (di proprietà della società esecutata), sia altra strada privata, individuata al catasto fabbricati nel foglio 234, particella 225, che si dipartono entrambe dalla strada Vicinale del Castagno e dalla Strada Vicinale della Pantanella .

Si precisa che sul terreno, individuato nel foglio 234 particella 251, insiste servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della particella 50.

Il fabbricato sopra descritto è composto come segue:

una cucina, un soggiorno, un sottoscala, un disimpegno e un ripostiglio ed un ripostiglio (locale impianti), al piano terreno

un disimpegno, una camera con bagno, uno studio ed un wc al piano primo.

I due piani sono disimpegnati da una scala interna di uso esclusivo.

Al piano primo si accede anche da altra scala esterna di uso esclusivo.

Costituisce pertinenza esclusiva di detto immobile un resede di giardino, circostante per tre lati il fabbricato.

Parti a comune:

non vi sono parti a comune.





Confini:



Individuazione catastale:

Al catasto fabbricati del Comune di Cortona (AR), l'immobile sopra descritto, è regolarmente intestato -----,



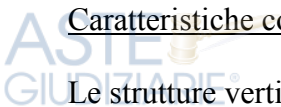
ed è individuato nel foglio di mappa **234**, dalla particella **227, subalterno 1**, Centro Abitato Ossaia, piano terreno e primo, categoria A/7, classe 4 vani 6, superficie catastale mq 197, rendita €. 712,71.

Ubicazione

Il fabbricato sopra descritto è ubicato nella località denominata Ossaia, e dista 4 km dal centro abitato di Camucia e 6 km dal centro abitato di Cortona.



Caratteristiche costruttive e finiture esterne del fabbricato:



Le strutture verticali del suddetto fabbricato condominiale, sono costituite da muratura di pietrame e laterizi .

Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in legno e laterizio.

Le strutture della copertura, a più falde, sono costituite da solai leggeri in legno e laterizi; il manto di copertura è costituito da tegole e coppi in laterizio, con docce e calate in rame.



Le pareti verticali (facciate) sono a pietra a vista.



Caratteristiche e/o descrizione delle finiture interne :



Le pareti interne dei vari locali sono debitamente intonacate con malta di calce e tinteggiate con idropittura.

I soffitti dei suddetti locali sono in legno e laterizio verniciati di colore chiaro.

I pavimenti di tali locali sono costituiti da mattonelle in cotto .

Il servizio igienico è pavimentato in cotto e rivestito con piastrelle di ceramica ed è provvisto dei sanitari; tale servizio è illuminato ed arieggiato naturalmente per mezzo di apposita finestra.

Gli infissi presenti nelle aperture interne (porte) sono in legno; quelli presenti nelle aperture esterne sono in legno e vetro; tali aperture sono inoltre provviste di persiane per l'oscuramento.

Impianti:

L'appartamento sopra descritto è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico che deriva acqua dall'acquedotto Comunale e di impianto di riscaldamento con caldaia murale a gpl, ma tali impianti ad oggi sono disattivati.

Condizioni di manutenzione.

L'immobile sopra descritto si presenta completamente ristrutturato ad eccezione di alcune parti, dove non sono state completate dette opere, ed in particolare nella parete posta fra il ripostiglio e l'ingresso del piano terreno, nel pavimento del disimpegno del piano primo (è stata rimossa la pavimentazione ed è stato fatto un saggio per trovare le tubazioni di scarico dell'immobile), nel vano studio del piano primo è stata fatta una traccia nel pavimento in cotto, inoltre sono da mettere in opera alcune scatole (prese , punti di accensione, punti luce, ecc...) relative all'impianto elettrico.

Devono essere revisionati gli impianti tecnologici al fine di renderli funzionanti e quindi produrre le relative certificazioni di conformità.

Caratteristiche dimensionali:

Calcolo Superficie Commerciale					
N.	piano	destinazione	sup. (mq)	coefficiente di ponderazione %	sup. commerciale (mq)
1	T	appartamento	93,85	100	93,85
2	1	appartamento	70,00	100	70,00
3	T	resede	25,00	10	2,5
4	T	resede	1.520,00	2	30,40
5	1	balcone	6,95	35	2,43
Totale superficie commerciale					199,18

Calcolo Superficie utile netta					
N.	piano	destinazione	esposizione	altezza (ml)	superficie (mq)
1	T	cucina	ovest	2,80	13,14
2	T	Soggiorno	Ovest	2,80	40,30
3	T	sottoscala	Interno	/	1,50
4	T	Disimpegno	Sud	2,60	11,19
5	T	Sottoscala	Sud	/	2,80
6	T	Ripostiglio	Sud	2,67	4,28
7	T	Rip/C.T.	Ovest	2,67	2,70
8	1	disimpegno	Sud	3,60	12,60
9	1	Camera	Sud	3,60	15,00
10	1	Bagno	Ovest	3,60	6,40
11	1	studio	Ovest	3,60	8,80
12	1	WC	Ovest	3,60	3,64
Totale superficie netta abitazione					122,35

Le altezze del piano primo, considerato che il solaio è di tipo inclinato è stata determinata l'altezza media.

Immobile numero 3.

Vari appezzamenti di terreno agricolo, posti in Comune di Cortona (AR), in località Case Sparse Ossaia, lungo la strada Vicinale del Castagno e lungo la strada Vicinale della Pantanella. Più precisamente detti terreni, a cui si accede dalla Via dell'Ossaia, sono di varia natura ed consistenza, hanno una superficie catastale complessiva di mq 36.856,00 ad oggi non risultano coltivati e/o utilizzati.

Il terreno individuato nel foglio 234 dalla particella 225 risulta utilizzato come strada di accesso, inoltre lungo detta strada risultano ubicati i contatori delle utenze dell'acqua, ed è costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile, così come nel terreno individuato dalla particella 238 (viene utilizzata come strada di accesso a favore degli immobili individuati dalla particella 246).

Il terreno individuato nel foglio 234 dalla particella 251 , viene utilizzato come strada di accesso ed è stata costituita , in data 31/01/2012, con atto del Notaio Giuseppe De Stefano, servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi con ogni mezzo e senza limitazioni al fine dell'accesso al fondo dominante (a favore di -----).

Precisa inoltre, che nei suddetti terreni ed in particolare nei terreni individuati nel foglio 234 dalle particelle 235, 236 e 253 , dal sopralluogo effettuato, sono stati rinvenuti materiali di risulta derivanti da attività edilizia (laterizi, ferro, ecc...), per quanto possibile visionare non è stato possibile accertare se vi è presenza di lastre in fibrocemento, e pertanto da considerarsi rifiuti speciali, che dovranno essere smaltiti presso centri di raccolta autorizzati.

A seguito di quanto sopra esposto il sottoscritto CTU, stima un costo di euro 3.000,00 per il conferimento in centro di raccolta autorizzato per solo materiale edile.

I confini dei terreni individuati al catasto terreni nel foglio 234 delle particelle 250 e 253 (oggetto di esecuzione) e le particelle 187 e 287 non risultano materializzati.



Confini:

Individuazione catastale:

Al catasto terreni del Comune di Cortona (AR), i terreni sopra descritti, sono regolarmente intestati

-----, e sono individuati, nel foglio di mappa **234**, dalle particelle:

- **235**, seminativo di 2, mq 5.839, reddito dominicale €. 33,17, reddito agrario €. 16,59;
- **236**, seminativo di 2, mq 3.608, reddito dominicale €. 20,50, reddito agrario €. 10,25;
- **238**, seminativo di 2, mq 608, reddito dominicale €. 3,45, reddito agrario €. 1,73;
- **248**, seminativo arborato di 2, mq 5.100, reddito dominicale €. 28,97, reddito agrario €. 11,85;
- **249**, seminativo arborato di 2, mq 2.956, reddito dominicale €. 16,79, reddito agrario €. 6,87;
- **250**, seminativo arborato di 2, mq 890, reddito dominicale €. 5,06, reddito agrario €. 2,07;
- **251**, seminativo arborato di 2, mq 863, reddito dominicale €. 4,90, reddito agrario €. 2,01;
- **253**, seminativo arborato di 2, mq 15.622, reddito dominicale €. 88,75, reddito agrario €. 36,31;

nel foglio di mappa 264, dalle particelle:

- **113**, uliveto di 2, mq 240, reddito dominicale €. 0,74, reddito agrario €. 0,74;
- **114**, uliveto di 2, mq 580, reddito dominicale €. 1,80, reddito agrario €. 1,80;

ed al catasto fabbricati, nel foglio 234, dalla particella:

- **225**, area urbana di mq 550;



Quesito n.8 : *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- *se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- *se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentono l'individuazione del bene;*
- *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

Il sottoscritto ctu ha verificato che la descrizione attuale del compendio immobiliare sopra descritto, individuato al catasto fabbricati del Comune di Cortona nel foglio 234 dalle particelle:

51 subalterno 1; 227 subalterno 1; 225;

al catasto terreni del Comune di Cortona,

foglio 234, particelle: 235, 236, 23248, 249, 250, 251, 253,

foglio 264, particelle: 113 e 114;

corrisponde a quanto contenuto e/o descritto nel pignoramento.

Quesito n. 9: *Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione 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.*

Le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di pignoramento, sono conformi allo stato dei luoghi.



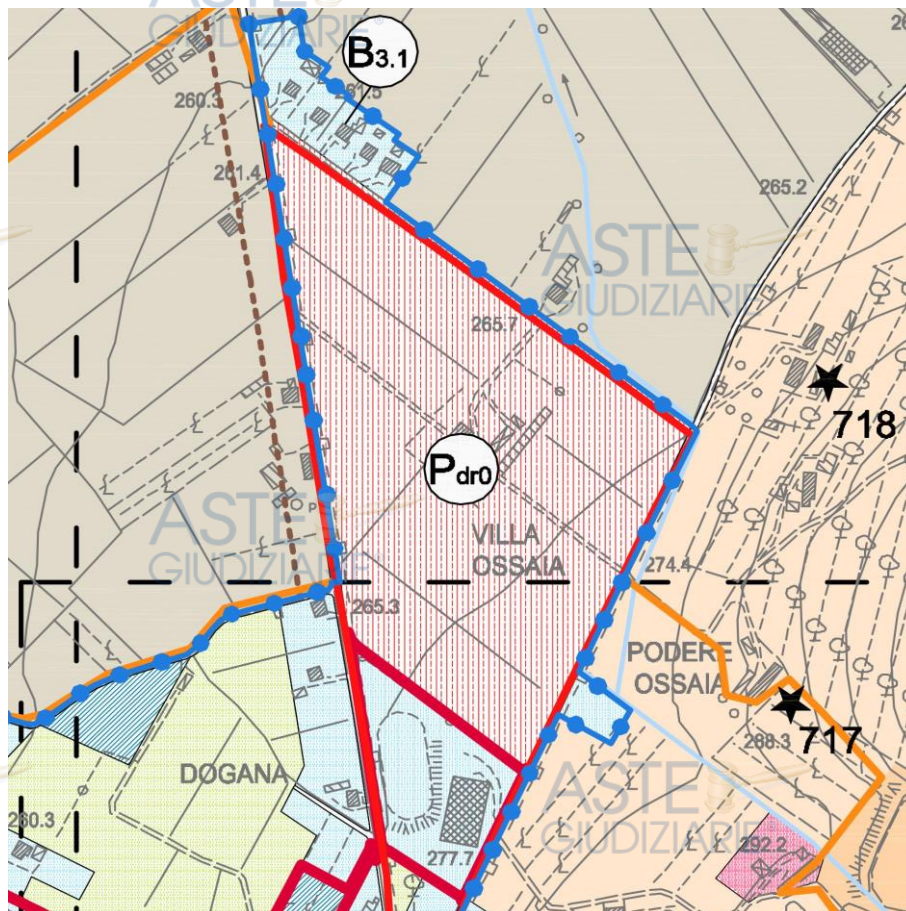
Quesito n.10: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 17.04.2023, il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere al Comune di Cortona, Ufficio Edilizia, certificato di destinazione urbanistica, afferente il compendio immobiliare sopra descritto.

In data 04.05.2023, è stato rilasciato dal Comune di Cortona, Ufficio Edilizia, il certificato di destinazione urbanistica dei suddetti immobili, i quali ricadono in porzione di territorio urbanizzato PdR 0 "piano di recupero in corso - Ambiti assoggettati a Piani di Recupero" e ricadono in area di tutela delle Ville.

Territorio urbanizzato: fuori.

Estratto regolamento urbanistico.



Quesito n.11 : *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione d' 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 al combinato disposto dagli artt. 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, e 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, indicando i costi per l' eventuale ripristino nel caso in cui l' abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte e da corrispondere.*

I fabbricati descritti al punto uno e due del quesito numero “7”, sono stati realizzati in data antecedente al 01 settembre 1967 e successivamente a tale epoca furono eseguiti lavori edilizi, in forza dei seguenti permessi amministrativi:

- Permesso di costruire n. 537/06 del 03/03/2008, relativo alla realizzazione del fabbricato rurale di cui al piano di recupero n. 30/01 del 23/04/2001.
- Pratica edilizia numero 434/2008 piano di recupero del 16.04.2008, n. 08/010341, pratica D/08/0042.
- Pratica edilizia numero 236/2008 del 20 giugno 2008, variante al piano di recupero, approvato con C.C. n. 30 del 23/04/2001;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia, ai sensi dell'art. 79 della LR n. 01/2005, inoltrata -----
----- al Comune di Cortona in data 08 agosto 2008, numero 21770 di protocollo , lavori di ordinaria manutenzione al manto di copertura;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia, ai sensi dell'art. 79 della LR n. 01/2005, inoltrata -----
----- al Comune di Cortona in data 15 ottobre 2009, numero 29137 di protocollo , pratica numero 992/2009, lavori di ristrutturazione edilizia;



- Permesso di costruire, numero 3, rilasciato dal Sindaco del Comune di Cortona, alla -----
----- in data 03 dicembre 2010 per demolizione di fabbricati come da piano di recupero;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia, ai sensi dell'art. 79 della LR n. 01/2005, inoltrata dalla -----
----- al Comune di Cortona in data 14 settembre 2010,
numero 24575 di protocollo , lavori di realizzazione di strada privata;
- Permesso di costruire, numero 287, rilasciato dal Sindaco del Comune di Cortona, alla -----
----- in data 11 febbraio 2011, realizzazione di strada privata;
- Attestazione di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 140 della L.R. n. 01/2005 e s.m.i.
numero 60, rilasciato dal Sindaco del Comune di Cortona, alla -----
-----, per opere di ristrutturazione edilizia;
a seguito della suddetta domanda di sanatoria, è stato rilasciato dall'ufficio tecnico del Genio Civile
di Arezzo, Autorizzazione in sanatoria numero 9986, pratica n. 50740 del 07/02/2013.

Da verifiche effettuate presso l'ufficio edilizia del Comune di Cortona, non sono stati rilasciati e/o
presentati certificati di abitabilità/agibilità.

A seguito di quanto sopra esposto, nonché verificato e rilevato lo stato dei luoghi, il sottoscritto ctu,
espone quanto segue:

Nell'immobile numero "1", descritto al quesito numero "7", alcune quote rilevate all'interno dello
stesso appartamento (lunghezze, larghezze), differiscono dalle quotature riportati negli elaborati
grafici ai suddetti provvedimenti amministrativi, ma rientrano nelle tolleranze di Legge (+/- 2%), ad
eccezione delle quote rilevate nei due servizi igienici e nel disimpegno.

Le altezze rilevate all'interno dell'immobile, sono state misurate al disotto del travicello in legno
(orditura secondaria), sia del piano terreno che del piano primo.

Negli elaborati grafici allegati ai suddetti provvedimenti edilizi i solai vengono rappresentati con un unico spessore e cioè non viene rappresentata l'orditura primaria e secondaria del solaio in legno.

Nell'immobile numero "2", descritto al quesito numero "7", alcune quote rilevate all'interno dello stesso appartamento (lunghezze, larghezze), differiscono dalle quotature riportati negli elaborati grafici ai suddetti provvedimenti amministrativi, ma rientrano nelle tolleranze di Legge (+/- 2%), ad eccezione delle quote rilevate nella cucina del piano terreno, nel disimpegno e nella camera del piano primo.

Le altezze rilevate all'interno dell'immobile, sono state misurate al disotto del travicello in legno (orditura secondaria), sia del piano terreno che del piano primo.

Negli elaborati grafici allegati ai suddetti provvedimenti edilizi i solai vengono rappresentati con un unico spessore e cioè non viene rappresentata l'orditura primaria e secondaria del solaio in legno..

Nel vano sottoscala veniva ricavato un servizio igienico.

Emerge, dalla Sentenza n. 489/2016 del Tribunale di Arezzo, nella causa civile numero 548/2010 di rg che nonostante il rilascio di autorizzazione a sanatoria e di attestazione di conformità in sanatoria rispettivamente da parte del Genio Civile di Arezzo e del Comune di Cortona, il bene possa dirsi solo formalmente sanato, in quanto vari elementi strutturali risultano in contrasto con le normative e/o con quanto dichiarato nelle suddette pratiche edilizie. giungendo a conclusione che in diversi punti l'edificio non risulta adeguato alle normative attualmente in vigore. Normative vigenti quando è stato eseguito l'abuso edilizio ed anche al momento della presentazione delle richieste di sanatoria nonché a quello del suo rilascio ed ammettendo la possibilità di pervenire ad una situazione di effettiva sanatoria, solo previo inoltro di variante all'Ufficio del Genio Civile ed esecuzione di alcuni interventi di adeguamento delle strutture con costi superiori ai 30.000 euro.



Inoltre, per i suddetti fabbricati risulta incompleta la documentazione presentata presso il Comune di Cortona, in ordine all'autorizzazione agli scarichi, alla relazione sul contenimento energetico, alla verifica dei requisiti acustici passivi, inoltre non sono state reperite e/o depositate le certificazioni di conformità degli impianti, oltre a non essere state poste in opera le misure preventive in ordine alla sicurezza della copertura, peraltro previste nello specifico elaborato allegato alla D.I.A. numero 29137 di protocollo del 15/10/2009, pratica n. 992/2009.

A seguito di quanto sopra esposto, i suddetti immobili, non si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28 Febbraio 1985 numero 47, ovvero dall'articolo 46, quinto comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001 numero 380, e quindi si renderà necessario, al fine di regolarizzare urbanisticamente il suddetto immobile, inoltrare al Comune di Cortona, apposita istanza di Sanatoria, ovvero di Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale n. 65 dell' 11 Novembre 2014, corredata di autorizzazione a sanatoria da inoltrare al Genio Civile di Arezzo.

Per eseguire tale regolarizzazione urbanistica si prevede di dover sostenere i seguenti costi e/o le seguenti spese :

Immobile numero "I":

Redazione della pratica edilizia

(attestazione di conformità in sanatoria) €. 4.400,00

Sanzione amministrativa €. 2.000,00

Diritti di Segreteria (comunali) €. 100,00

Totale €. 6.500,00

Il sottoscritto CTU ritiene, in maniera preventiva, di aggiungere €. 30.000,00 per le eventuali spese necessarie ad eseguire un adeguamento strutturale ed inoltrare la relativa autorizzazione in sanatoria

al Genio Civile di Arezzo, ottenuto la predetta sanatoria vengono inoltre stimate €. 5.000,00 per la redazione di certificazione di agibilità/abitabilità.

Immobile numero “2”:

Redazione della pratica edilizia

(attestazione di conformità in sanatoria)	€.	4.000,00
Sanzione amministrativa	€.	2.000,00
Diritti di Segreteria (comunali)	€.	100,00
Totale	€.	6.100,00

Il sottoscritto CTU ritiene , in maniera preventiva, di aggiungere €. 30.000,00 per le eventuali spese necessarie ad eseguire un adeguamento strutturale ed inoltrare la relativa autorizzazione in sanatoria al Genio Civile di Arezzo e di considerare un importo pari ad €. 25.000,00 per le spese di finitura del suddetto immobile ed ottenuto la predetta sanatoria vengono inoltre stimate €. 5.000,00 per la redazione di certificazione di agibilità/abitabilità.

N.B. in detti importi non sono state considerate le spese per la finitura e/o adeguamento degli impianti tecnologici così come specificato al quesito numero “15” e conseguentemente le spese per la redazione di certificato di agibilità/abitabilità.

Quesito n.12 : accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data dell’atto di notificazione dell’atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l’immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l’immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di

registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione**, anche ai fini dell'articolo 2923 del Codice Civile, precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare **l'indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dalle abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).**

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

Dal sopralluogo eseguito in data 27.03.2023, la porzione di fabbricato, descritta al punto "1" del quesito numero "7", risulta abitata -----
e dalla sua famiglia, come da contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, sottoscritto in data 19/10/2015, registrato all'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 19 ottobre 2015, al numero 6113, volume 62 serie 3T.

detto contratto è stato stipulato per la durata di 4 anni, rinnovabile per altri quattro anni se nessuna delle parti comunicherà disdetta (dal 02.01.2016 , scadenza 01.01.2024) .

Per un canone annuo complessivo di euro 5.400,00 da pagarsi con rate mensili di euro 450,00.

Al fine di determinare il giusto canone di locazione , il sottoscritto ha operato una "ricerca del mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto ed ha accertato quanto segue:

Dalle tabelle O.M.I. del Comune di Cortona fascia extraurbana, zona R3, anno 2022 semestre 2, ville e villini stato conservativo normale valori locazione €/mq x mese minimo 4,00 massimo 5,70.

un canone di locazione congruo, sarà:

Tot. mq 121,77 ad €. 4,85 il mq = €. 590,58

Rilevato quindi che, poiché li beni pignorati sono stati concessi in locazione per euro 5.400,00 annui tot., pari ad una locazione mensile totale per euro 450,00.

Affinché il canone praticato non sia considerato “vile”, occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo (ex art. 2923, co. 3 c.c.), che si può trasformare nella seguente disequazione:

canone praticato > 66,66 % giusto prezzo del canone.

Il canone pattuito di 450,00 €/mese è superiore del valore minimo calcolato ai sensi dell'art.2923 c.3 del c.c. €. 393,68 (66,66% giusto prezzo del canone pari a 590,58 €/mese).

Non provvede inoltre a quantificare l' indennità di occupazione, poiché il suddetto contratto di locazione risulta essere stato registrato in data 19 ottobre 2015 e quindi in data antecedente alle date di notifica dell' atto di pignoramento del 04/08/2022, trascritto in data 21/09/2022.

Il fabbricato descritto al punto “2” del quesito numero “7”, non risulta abitato e/o occupato.

Quesito n.13: *alleggi, ayendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*

In data 02.02.2023, il sottoscritto CTU , ha richiesto visura camerale della società proprietaria degli immobili oggetto di esecuzione e più precisamente:

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).*

Non sussiste tale condizione.

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; predisponga la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lv 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.03.2011 n. 28) depositando presso l'autorità tecnico amministrativa competente , salvo che l'immobile sia esente ex art. 9 , ovvero già dotato della predetta certificazione , da acquisire se adeguata;*

A seguito del sopralluogo effettuato, gli immobili sopra descritti sono dotati:

Immobile n. 1 (fg. 234 p.lla 51 sub. 1)

- di **impianto elettrico** sotto traccia, incanalato in forassiti, completo di punti accensione, punti luce e prese di corrente, detto impianto non rientra tra quelli con l'obbligo di progetto , in quanto la



potenza erogata è inferiore a 6 Kw e la superficie dell'appartamento non è superiore a 400 mq.

Pertanto da una prima ispezione visiva sembra risultare conforme alle normative attualmente vigenti.

- di **impianto idrico sanitario**, che deriva acqua dall'acquedotto Comunale, le tubazioni risultano interamente murate (sottotraccia), gli impianti di scarico della cucina e del servizio igienico, confluiscono nella fossa biologica e nei pozzetti ubicati nel resede pertinenziale;

- di **impianto di riscaldamento autonomo**, con caldaia murale ubicata nel disimpegno, è alimentata a gpl, detto impianto è dotato di radiatori in alluminio e termostato. Anche il piano di cottura della cucina è "servito" dal gas. La produzione di acqua calda avviene tramite la caldaia murale.

Il deposito del gpl è ubicato nel resede pertinenziale (lato est).

Non essendo reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti sarà possibile, previa verifica tecnica, fare redigere la dichiarazione di rispondenza in luogo delle dichiarazioni di conformità mancanti. Il costo di tale operazione è quantificabile in circa euro 2.000,00 complessivi.

Tuttavia qualora dalle verifiche emergessero elementi che non consentissero il rilascio delle dichiarazioni di rispondenza occorrerebbe eseguire opere di adeguamento dai costi non quantificabili al momento.

Per la suddetta unità immobiliare, non essendo stato possibile reperire alcun attestato di prestazione energetica, il sottoscritto CTU provvederà a redigere e/o fa redigere detto attestato che inoltrerà in pct ad integrazione della presente perizia.

Immobile n. 2 (fg. 234 p.lla 227 sub. 1)

- di **impianto elettrico** sotto traccia, incanalato in forassiti, completo di punti accensione, punti luce e prese di corrente, detto impianto non rientra tra quelli con l'obbligo di progetto, in quanto la



potenza erogata è inferiore a 6 Kw e la superficie dell'appartamento non è superiore a 400 mq.

Pertanto da una prima ispezione visiva sembra risultare conforme alle normative attualmente vigenti.

- di **impianto idrico sanitario**, che deriva acqua dall'acquedotto Comunale, le tubazioni risultano interamente murate (sottotraccia), gli impianti di scarico della cucina e del servizio igienico, confluiscono nella fossa biologica e nei pozzetti ubicati nel resede pertinenziale;

- di **impianto di riscaldamento autonomo**, con caldaia murale ubicata nella centrale termica, è alimentata a gpl, detto impianto è dotato di radiatori in alluminio e termostato.

Il deposito gpl è ubicato nel resede pertinenziale (lato est).

Tali impianti ad oggi risultano disattivati.

Non essendo reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti sarà possibile, previa verifica tecnica, fare redigere la dichiarazione di rispondenza in luogo delle dichiarazioni di conformità mancanti. Il costo di tale operazione è quantificabile in circa euro 2.000,00 complessivi.

Tuttavia qualora dalle verifiche emergessero elementi che non consentissero il rilascio delle dichiarazioni di rispondenza occorrerebbe eseguire opere di adeguamento dai costi non quantificabili al momento.

Per la suddetta unità immobiliare, non essendo stato possibile reperire alcun attestato di prestazione energetica, il sottoscritto CTU provvederà a redigere e/o fa redigere detto attestato che inoltrerà in pct ad integrazione della presente perizia.

Quesito n.16 : *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie d'accesso (pedonale e carraio) ai*



lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni dei 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.);

Trattasi di un compendio immobiliare posto in Comune di Cortona, località case Sparse Ossaia, composto da due fabbricati abitativi oltre terreni.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, della funzionalità e fruibilità, degli impianti tecnologici indipendenti, il sottoscritto CTU, ritiene di dividere il suddetto compendio in due lotti e più precisamente:

Lotto n. 1

Composto dall'immobile numero "1" descritto al quesito numero "7", individuato al catasto fabbricati nel foglio di mappa 234 dalla particella 51, subalterno 1, oltre i terreni individuati al catasto terreni nel foglio 234 dalle particelle 235, 236 e 238 ed al catasto fabbricati nel foglio 234 particella 225.

L'accesso al fabbricato avviene dal terreno individuato dalla p.lla 223 che si diparte dalla strada vicinale della Pantanella.

Ai terreni si accederà sempre dalla strada vicinale della Pantanella e dalla strada vicinale del Castagno.

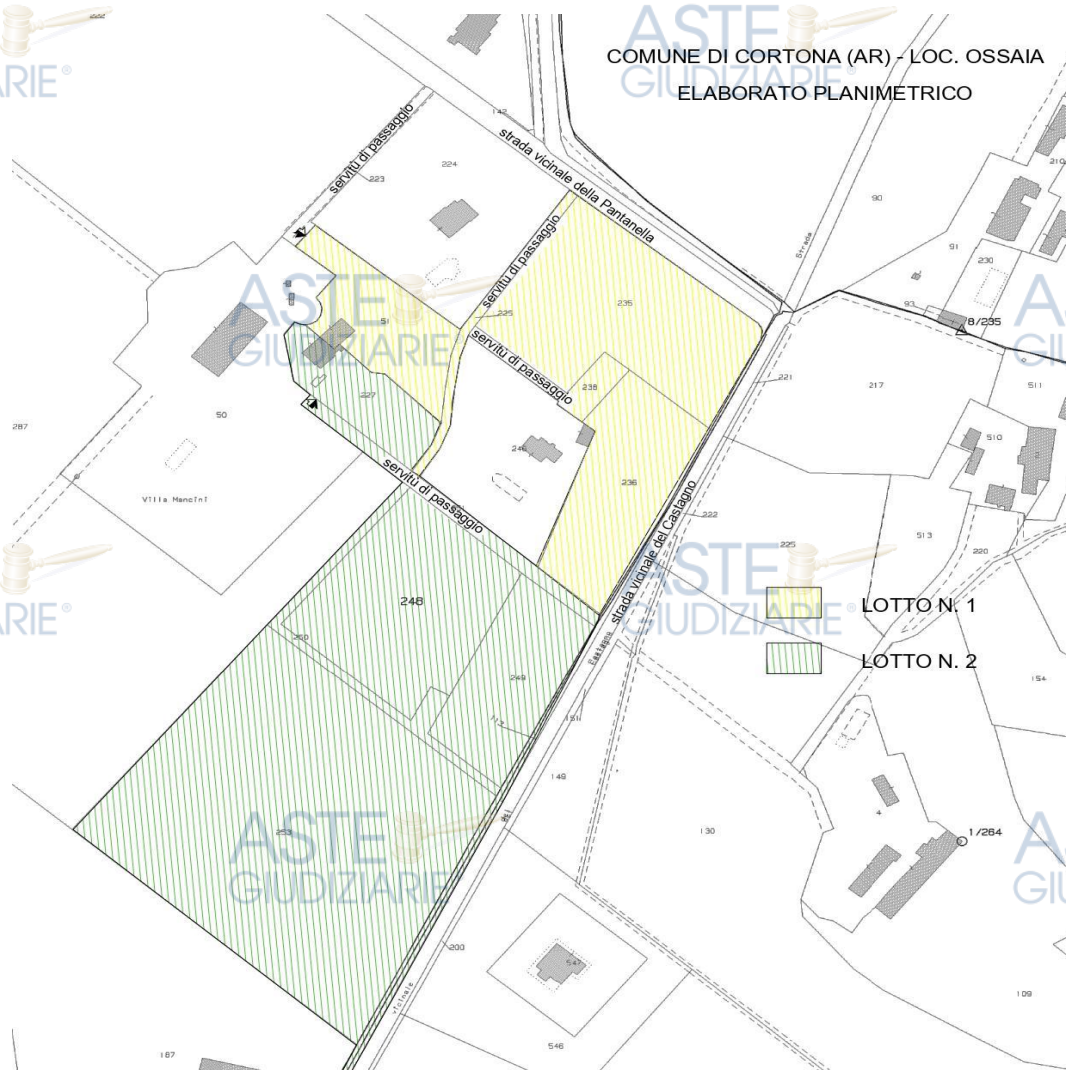
Lotto n. 2

Composto dall'immobile numero "2" descritto al quesito numero "7", individuato al catasto fabbricati nel foglio di mappa 234 dalla particella 227, subalterno 1, oltre i terreni individuati al catasto terreni



del foglio 234 dalle particelle 248, 249, 250, 251 e 253, oltre ai terreni individuati nel foglio 264 particelle 113 e 114.

L'accesso al fabbricato avviene dal terreno individuato dalla p.lla 251 che si diparte dalla strada vicinale del castagno. Ai terreni si accederà sempre dalla suddetta particella 251 oltre che dalla strada vicinale del Castagno.



Quesito n°17 - *Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e se di durata ultra-novennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

*Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell' indipendenza economica dell' ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo a il creditore ipotecario e abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.*

*Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell' immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e 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 (normalmente pari al 15%), previa decurtazione del valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tale 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.*

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, il sottoscritto C.T.U., dopo aver svolto le opportune indagini di mercato, ha ritenuto corretto utilizzare, il metodo di stima sintetico-comparativa, che consiste nel raffronto fra il bene da stimare ed un campionario di altri immobili con destinazioni compatibili e tipologicamente similari.

Per fare questo è stata intrapresa un'analisi del mercato delle offerte (annunci di vendita immobiliare) parametrando anche alle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (la cui funzione è stata soltanto indicativa).

Al valore di mercato attribuito a tali fabbricati e verranno applicate le opportune detrazioni così come indicato nelle risposte ai sopra menzionati quesiti.

Per i terreni oggetto di esecuzione, che rientrano nel piano attuativo, ma ad oggi risultano liberi, e non oggetto di provvedimenti edilizi, considerato i tempi necessari all'eventuale aggiudicazione di tali immobili, il sottoscritto ritiene di far riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Arezzo.

Indagine e/o analisi del mercato immobiliare:

a) Le quotazioni immobiliari relative ad unità abitative aventi le stesse caratteristiche dell'appartamento da stimare, in condizioni di libero mercato, rilevate nel comprensorio del Comune di Cortona, presso operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari, imprenditori edili, periti, tecnici, ecc), considerata la poca dinamicità dello specifico segmento di mercato di questo periodo temporale, sono risultate essere le seguenti :

Ville/Villini i: valore unitario medio di mercato da €. 1.400,00 ad €. 2.600,00 il mq. di superficie lorda ;

b) Fonte- Agenzia delle Entrate -Osservatorio del Mercato Immobiliare-Banca dati :

Le quotazioni immobiliari, riferite al secondo Semestre 2022, relative ad unità abitative, poste nel Comune di Cortona, risultano essere le seguenti:

Ville e Villini: valore unitario medio di mercato da €. 1.500,00 a €. 2.100,00 il mq di superficie lorda;

Determinazione del valore di mercato dei fabbricati con il metodo sintetico comparativo e/o per valore unitari:

Tale metodo di stima, che è quello che viene più comunemente utilizzato, nelle libere contrattazioni, consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile, moltiplicando la sua consistenza, espressa in superficie, per un valore unitario medio, a metro quadrato, opportunamente individuato.

L'applicazione di tale criterio di stima presuppone l'esistenza di un mercato afferente il trasferimento di immobili comparabili a quello in esame, attivo ed in regime di libera concorrenza, tale da produrre un'ampia scala di valori tipici di riferimento, al fine di poter eseguire un' appropriata comparazione.

Ad oggi però il mercato immobiliare di tali immobili, risulta essere poco dinamico ed in continua contrazione.

Per l'individuazione del valore unitario medio a metro quadrato, il sottoscritto ctu ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità abitativa, come la localizzazione rispetto al centro, la viabilità, l'accessibilità, l'ubicazione, l'esposizione, luminosità, la vetustà, le condizioni di manutenzione, le superfici degli accessori, ecc.

Tenuto conto delle indagini e/o delle analisi di mercato svolte, e cioè dei valori unitari medi rilevati nel comprensorio per immobili simili, il sottoscritto CTU ritiene congruo assumere, come valore unitario medio, pari ad €. 1.950,00 a metro quadrato di S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero di superficie commerciale come determinata al quesito numero "7".

Per il valore dei terreni agricoli è stato preso a riferimento il Valore Agricolo Medio (VAM), relativo alla Provincia di Arezzo, anno di riferimento 2022, moltiplicato per la superficie catastale, mentre per l'area urbana è stato considerato un valore di €.50,00 il mq di superficie catastale.



Lotto n. 1 :

	sup. commerciale (mq)	Valore unitario medio (euro)	Valore di mercato (euro)
fabbricato n. 1 fg. 234 p.lla 51 sub.1	218,88	1.950,00	437.760,00
terreno fg. 234 p.lla 225	550,00	50,00	27.500,00
terreno fg. 234 p.lla 236	5.839,00	0,65	3.795,35
terreno fg. 234 p.lla 236	3.608,00	0,65	2.345,20
terreno fg. 234 p.lla 238	608,00	0,65	395,20
<i><u>Totale valore di mercato Lotto n.1</u></i>			460.851,75

Euro quattrocentsessantamilaottocentocinquantuno/75

Lotto n. 2:

	sup. commerciale (mq)	Valore unitario medio (euro)	Valore di mercato (euro)
fabbricato n. 2 fg. 234 p.lla 227 s.1	199,18	1.950,00	398.360,00
terreno fg. 234 p.lla 248	5.100,00	0,65	3.315,00
terreno fg. 234 p.lla 249	2.956,00	0,65	1.921,40
terreno fg. 234 p.lla 250	890,00	0,65	578,50
terreno fg. 234 p.lla 251	863,00	0,65	560,95
terreno fg. 234 p.lla 253	15.620,00	0,65	10.153,00
terreno fg. 264 p.lla 113	240,00	3,00	720,00
terreno fg. 264 p.lla 114	580,00	3,00	1.740,00
<i><u>Totale valore di mercato Lotto n.2</u></i>			394.776,85

euro trecentonavantaquattremilasettecentosettantasei/85

Determinazione del valore di mercato:

Il più probabile valore attuale del bene immobile esecutato, è determinato dal Valore di

Mercato = Valore normale + (Aggiunte - Detrazioni).

Non sono presenti le condizioni per eventuali aggiunte di coefficienti di valore .

Per quanto riguarda le detrazioni da applicare si riporta quanto sopra esposto, oltre alla riduzione per la presenza di servitù di passaggio, nei terreni individuati nel foglio di mappa 234 dalle particelle 224, 238 e 251, a seguito di ciò si stima un incidenza percentuale di 10,0 punti rispetto al valore di mercato sopra determinato per quanto riguarda il lotto n. 1 ed una percentuale di 5,0 punti per quanto riguarda il lotto n. 2.

Valore di mercato Lotto n. 1:

Valore di mercato stimato	€.	460.851,75
a detrarre:		
Abbattimento forfettario (15%)		
per assenza di garanzie, vizi, oneri, ecc.....	€.	69.127,76
Costo regolarizzazione urbanistica	€.	6.500,00
Costo adeguamento opere strutturali e sanatoria	€.	30.000,00
Costo redazione pratica agibilità/abitabilità	€.	5.000,00
Costo produzione certificazione impianti	€.	2.000,00
Costo smaltimento rifiuti speciali (½)	€.	1.500,00
Riduzione valore per passaggio di servitù (10% del valore)	€.	46.085,18
Valore di mercato Lotto n. 1	€.	300.638,81

euro trecentomilaseicentotrentotto/81



Valore di mercato Lotto n. 2:

Valore di mercato stimato	€.	394.776,85
a detrarre:		
Abbattimento forfettario (15%)		
per assenza di garanzie, vizi, oneri, ecc.	€.	59.216,53
Costo regolarizzazione urbanistica	€.	6.500,00
Costo adeguamento opere strutturali e sanatoria	€.	30.000,00
Costo stimato opere di finitura	€.	25.000,00
Costo redazione pratica agibilità/abitabilità	€.	5.000,00
Costo produzione certificazione impianti	€.	2.000,00
Costo smaltimento rifiuti speciali (1/2)	€.	1.500,00
Riduzione valore per passaggio di servitù (5% del valore)	€.	19.738,84
Valore di mercato Lotto n. 2	€.	245.821,48
euro duecentoquarantacinquemilaottocentoventuno/48		

Quesito n. 18: se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- *verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;*
- *verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari 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' articolo 577 del c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

l'immobile non risulta pignorato pro-quota e quindi la stima viene eseguita per l'intero.



Quesito n.19 : *Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.*

Non sussistono i casi previsti dalla suddetta domanda, poiché il pignoramento riguarda la piena proprietà.



Quesito n. 20 : *Nel caso di immobili abusivi o non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

L'unità immobiliare in oggetto, non rientra nel caso previsto dalla suddetta domanda, così come specificato nella risposta del quesito n. 11.



Montevarchi, 30 giugno 2023

Geometra Tommaso Spaghetti

