

## TRIBUNALE DI AREZZO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. - N. 205/2020

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Bruni

Promossa da

Contro

e

con

♦ ♦ ♦

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**  
**Integrativa all'originaria del 23.09.2022**

Il sottoscritto **Alighiero ANGIOLONI**, nato a Pieve Santo Stefano (AR) il 29.11.1952, Geometra libero professionista con studio in Sansepolcro (AR) Via dei Filosofi n. 55 [telef. e fax 0575.735138 – mail [a.angioloni@servizitecnici.it](mailto:a.angioloni@servizitecnici.it); pec [alighiero.angioloni@geopec.it](mailto:alighiero.angioloni@geopec.it)], iscritto al n. 562 dell'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Arezzo, relativamente:

1. alla nomina (incarico) ricevuta all'udienza del 12/03/2021 - di esperto nell'esecuzione immobiliare n. 205/2020 - dal G.E. Dott.ssa Lucia BRUNI, con richiesta riguardante ***“la valutazione di stima dei beni pignorati”*** e la conseguente determinazione del prezzo base di vendita (di cui accludo elencazione con numerazione progressiva - **All. n. 1**);
2. all'accettazione da parte dello scrivente Geom. Alighiero Angioloni dell'incarico con il relativo giuramento come disposto nella nomina di cui al soprastante punto 1., effettuata con deposito telematico alla Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Arezzo in data 26/03/2021;
3. allo scioglimento della riserva dell'Ill.mo Giudice della esecuzione Dott.ssa Lucia

Bruni del 06/09/2023 assunta all'udienza del 05/09/2023, in cui ha disposto" che il Geom. Angioloni depositi relazione integrativa su quanto sopra richiesto sino a 20 gg. prima della prossima udienza,"

Provvede di seguito a dare risposta scritta agli incarichi ricevuti dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia BRUNI, mediante trascrizione dei medesimi (in carattere 10 e interlinea singola con suo incasellamento) e immediata risposta a seguire a ciascuno degli stessi, con il rinvio alle allegazioni di riferimento che saranno in parte inserite nel corpo della relazione peritale di stima, ed in parte in fascicolo distaccato munito di legenda con elencazione dei suddetti con numerazione progressiva, **compreso integrare con scrittura in colore blu l'integrazione alla relazione peritale originaria e già agli atti del procedimento in oggetto.**



#### PREMESSE:

Lo scrivente - con riferimento a quanto chiesto dall'Ill.mo G.E. nel presente procedimento - ha preliminarmente verificato, con accesso ai luoghi (unitamente al custode I.V.G. in data 01/07/2021 ore 10:30 a.m.), lo stato di fatto attuale del compendio immobiliare oggetto della esecuzione, ed in seguito, effettuato accesso agli atti per verificare le eventuali pratiche pendenti o abusi eseguiti presso i competenti Uffici Pubblici di riferimento (sia direttamente che con "interpello-accesso" telematico): compreso un successivo acceso ai luoghi (accompagnato dal [REDACTED] [REDACTED]) per la verifica /corrispondenza del contenuto della documentazione acquisita presso i competenti Uffici pubblici di riferimento.



**RISPOSTA AGLI INCARICHI (QUESITI) RICEVUTI DALL'ILL.MO GIUDICE DELLA ESECUZIONE DOTT. SA LUCIA BRUNI ALL'UDIENZA DEL 12/03/2021.**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1) verifichi, prima di ogni altra attività, la <b>completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.</b> (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. <b>Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;</li><li>- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali</li></ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

regolarizzazioni occorrenti;

- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;

Preme subito indicare in primis la consistenza-composizione catastale del compendio oggetto della presente perizia, come desunto dalle indicazioni contenute nel verbale di udienza del 12/03/2021 è costituito in catasto terreni del comune di Cortona (AR) da:

- foglio n. 314, particelle nn. 134 e 141 della complessiva estensione catastale di Ha (0.21.80 + 01.80) = Ha 00.23.60 pari a catastali Mq. 2.360,00.;

e in catasto fabbricati del comune di Cortona (AR) da:

- foglio n. 314, particella n. 136 Categoria D/2 Rendita Euro 10.500,00 (con superficie del sedime di catastali mq. 520,00 (Ha 05.20):

- foglio n.314, particella n.137 sub. 5 Categoria F/5<sup>a</sup>), Consistenza 220 m<sup>2</sup>, indirizzo Via Primo Maggio snc, Piano 1°.

Confermo che, il fascicolo agli atti dell'esecuzione (**All. n. 2**) contiene tutta la documentazione prevista dall'art. ex 567 c.p.c., la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente contiene le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, compreso l'estensione del pignoramento alla particella n. 137 Sub. 5 del Fg. 314 al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona.

In particolare lo scrivente, come richiesto – **ha verificato**:

**Primo trattino,**

con riguardo ai dati catastali e alle risultanze rilevate (dalla richiamata relazione notarile del 26/10/2020 posta agli atti della presente esecuzione in data 30/10/2020) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione, e tanto risulta.

Evidenzio, perché sarà situazione oggetto di valutazione, che al 1° piano della particella n. 136 in Fg. 314 del Catasto fabbricati del Comune di Cortona, si accede al "lastrico solare F/5<sup>a</sup>)" di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED], censito al suddetto Catasto fabbricati in Fg. 314 Particella n. 137 sub. 5 Catg. F/5<sup>a</sup>), consistenza 220 mq., ora oggetto di pignoramento e, quindi, cespite oggetto della presente valutazione;

### **Secondo trattino.**

che non necessita alcuna regolarizzazione dei cespiti oggetto dell'atto di pignoramento, perché le risultanze catastali e le relative certificazioni ivi contenute, sostanzialmente corrispondono ai dati verificati presso i Pubblici Registri (Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Arezzo – Territorio – Servizi Catastali) con riguardo alla corrispondenza catastale (**All. n. 3**). Le leggere modifiche planimetriche non alterano il (relativo) reddito della particella n. 136 in Fg. 314 del Comune di Cortona (AR), come verificabile dall'apposita planimetria dello stato sovrapposto delle risultanze catastali (**All. n. 8**), come sancito dal contenuto della Circolare n. 2 del 09/07/2010 Prot. n. 36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio (in attuazione del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 – articolo 19, comma 14 – Prime indicazioni).

### **Terzo trattino.**

Quanto contenuto nella certificazione notarile (**All. n. 4**) prodotta dal “Creditore Procedente” corrisponde a quanto riguarda i cespiti oggetto del compendio immobiliare inciso dalla presente esecuzione immobiliare (con riferimento all'Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili Reg. Gen. n. 16001 e Reg. Part. n. 11651 del 23/11/2020): [come peraltro successivamente integrato per quanto riguarda la particella n. 137 sub 5 in Foglio n. 314 del Catasto Fabbricati del Comune di Cortona \(AR\).](#)

Successivamente alla data di redazione della predetta certificazione notarile, in seguito alle ispezioni ipotecarie che si allegano (**All. n. 5**), è stato iscritto il 28/01/2022 una ipoteca in rinnovazione derivante dall'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, già iscritta il 25/02/2002 e non presente, per ragioni di data (cronologia) nella certificazione notarile prodotta dal Creditore procedente allegata al fascicolo della procedura esecutiva R.G.E. n. 205/2020 del Tribunale di Arezzo (**All. n. 4**): Il tutto come desumibile dalla Ispezione Ipotecaria che si allega. (**All. n. 5**): [come integrato al riguardo con quanto sopra riferito e agli atti del fascicolo della procedura esecutiva.](#)

### **Quarto trattino.**

Per i cespiti oggetto della presente esecuzione immobiliare sussiste continuità delle trascrizioni nei 20 (venti) anni antecedenti al pignoramento. Si fa riferimento a quanto contenuto nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente e allegata nel punto precedente (**All. n. 4**)

|                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 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) Provvedo ad allegare l'estratto della planimetria-vax catastale delle particelle costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, unitamente alle visure e alle planimetrie del fabbricato (Cr. contenuto **All. n. 3**) ed anche **Allegato n. 14**.

Provvedo inoltre ad allegare estratto della planimetria dei luoghi di cui al progetto di Concessione edilizia N. 544/85 – Costruzione di un ristorante-albergo (**All. n. 6.**).

- b) Come già indicato al punto 1), allego alla presente copia delle trascrizioni degli atti di provenienza al/ai debitore/i dell'immobile/i (compendio) oggetto di pignoramento (**All. n. 4**).

- 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;

Come correttamente indicato nel Certificato Notarile (ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.) redatto dal notaio Antonio Trotta di Pavia il 15/12/2020, sugli immobili oggetto di esecuzione-pignoramento gravano le formalità come descritte ed elencate (con evidenziazione in colore giallo ed in colore celeste) nell'elencazione costituente l'**allegato n. 5** alla presente relazione peritale.

Sui beni pignorati sussistono – oltre a quanto indicato nel soprastante capoverso – e segnatamente in foglio n. 314 del Comune di Cortona, al catasto fabbricati per la particella n. 136 ed al catasto terreni e per le particelle n. 134, 136 e n. 141:

**vincolo di destinazione turistico - ricettiva** ai sensi della legge 17 febbraio 1984 n. 13 della Regione toscana, avete durata pari a quella del finanziamento accordato dalla Centrobanca – Banca Centrale di credito Popolare S.p.A. con sede in Milano, di cui alla trascrizione presso la Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari (oggi Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare) Reg. Generale n. 12694 e Reg. Part. N. 8916. Detto vincolo è della



durata pari a quella del finanziamento accordato: quindi con la presente procedura dovrebbe decadere a prescindere, in via “diciamo” automatica, mediante la sua cancellazione;

- vincoli indicati **nel C.D.U.** (All. n. 7);

mentre non sussistono altri vincoli specifici come richiesti dal quesito ricevuto.

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.

Sui beni pignorati non sussistono vincoli od oneri di natura condominiale, **essendo stata superata - con l'estensione del pignoramento anche sulla particella n. 137 Sub 5 in Fogli n. 314 del Catasto Fabbricati del Comune di Cortona (AR) - ogni forma di servitù apparente/reale sui cespiti pignorati per accedere alla suddetta particella (lastrico solare), che sarà ricompresa nella valutazione del compendio in un unicum immobiliare.**

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.

Non sono presenti nei cespiti oggetto della presente valutazione alcuna delle condizioni indicate nel presente punto 5), se non quanto indicato negli atti di provenienza e nel C.D.U..

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.

Sui beni oggetto di esecuzione-pignoramento (in Comune di Cortona (AR) Fg. 314 particella n. 136 e particella n. 137 Sub 5 al Catasto Fabbricati e particella n. 141 al catasto Terreni intestate alla Società [REDACTED] ed anche alla particella n. 134 dello stesso foglio in Catasto Terreni intesati per ½ cadauno ai [REDACTED]) andranno cancellate le formalità dei seguenti creditori iscritti:

1. Creditore procedente [REDACTED] sede di Torino, come descritta di seguito:
  - a) Trascrizione presso A.d.E. Uff. Prov. Di Arezzo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 23/11/2020 Reg. Generale 16001 e Reg. Particolare 11651 : Atto Giudiziario , Ufficiale Giudiziario Tribunale di Arezzo Rep. n. 1929/2020 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili riguardanti le unità negoziali in Comune di Cortona (AR) Fg. 314 particella n. 136 al Catasto Fabbricati e particella n. 141 al catasto Terreni intestate alla Società [REDACTED], ed anche alla particella n. 134 dello stesso foglio in Catasto Terreni intesati per ½ cadauno ai [REDACTED]
  - b) Ipoteca Volontaria – Iscrizione n. 11682/2371 del 21/05/2005 – concessa a garanzia di mutuo (atto notarile pubblico del 10/06/2005 n. 138463/17425 di rep. Notaio Puliatti Emilia di Cortona) in favore della cassa di Risparmio di Firenze SpA (oggi [REDACTED] – Torino), iscritta per la somma capitale di €. 80.000,00 e per la somma complessiva di €. 160.000,00;
2. Ipoteca Volontaria – Iscrizione n. 3476/600 del 25/02/2022 – concessa a garanzia di mutuo (atto notarile pubblico del 14/02/2002 n. 121203 di rep. Notaio Puliatti Emilia di Cortona) a favore Centrobanca – Banca di Credito Finanziario e Mobiliare SpA sede Milano (domicilio ipotecario eletto in Arezzo presso la locale filiale di Intesa BCI), iscritta per la somma capitale di €. 129.114,00 e per la somma complessiva pari ad €. 258.228,00. Collegata a questa formalità è stato trascritto il vincolo di destinazione in favore della regione Toscana di cui alla trascrizione n. 8916/12694 del 15/10/1994, vincolo che è collegato alla durata del finanziamento di cui sopra, che si estinguerà con la cancellazione della suddetta

(prima) formalità mediante la relativa annotazione/cancellazione;

**3.** Ipoteca legale - Iscrizione n. 5606/768 del 15/04/2019 - derivante da ruolo e addebito esecutivo (atto del 10/04/2019 n. 1313/719 Agenzia delle Entrate – Riscossioni di Roma) a favore dei Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma (domicilio ipotecario eletto in Arezzo, Via Petrarca n. 23), iscritta per la somma capitale di €. 56.116,56 e per la somma complessiva pari a €, 112.233,12 gravante solo sulla particella n. 136 in foglio n. 314 del Catasto Fabbricati del Comune di Cortona (AR);

**4.** Sussistono altri creditori insinuati che però non hanno proceduto ad iscrizioni, come rilevabile nel fascicolo della procedura (**All. n. 2**) al quale rinvio.

Per la cancellazione di dette formalità (secondo i parametri odierni), occorreranno:

- Per il soprastante punto **1.**, l'importo di €. [( €. 59,00 imposta bollo + €. 35,00 taxa ipotecaria) + (€. 80.000,00 x 0,5% imposta ipotecaria)] = €. 494,00;
- Per il soprastante punto **2.**, l'importo di €. [( €. 59,00 imposta bollo + €. 35,00 taxa ipotecaria) + (€. 129.114,00 x 0,5% imposta ipotecaria) + (€. 200,00 per annotazione-cancellazione vincolo di destinazione)] = €. 939,57;
- Per il soprastante punto **3.**, l'importo di €. [( €. 59,00 imposta bollo + €. 35,00 taxa ipotecaria) + (€. 56.116,56 x 0,5% ipoteca giudiziale)] = €. 374,58;

e quindi complessivamente saranno necessari €. (494,00 + 939,57 + 374,58) = €. **1.808,15=.**

Sui cespiti oggetto della presente relazione peritale, non sussistono domande giudiziali trascritte oltre a quelle summenzionate [come richiesto punto a)].

Non ricorrono le circostanze indicate al punto b) e neppure quelle indicate ai successivi n. tre (3) trattini.

Per quanto riguarda la cancellazione a cura e spese della procedura al momento della vendita ho già riferito sopra sia per le formalità (da cancellare) che per i relativi costi di cancellazione.

Riferisco che sui cespiti in verifica-valutazione non sono presenti difformità urbanistico-catastali da regolarizzare (rinviando al riguardo agli specifici quesiti).

**7) descriva l'immobile** pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di



fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

I beni in oggetto (dell'esecuzione Immobiliare) sono collocati nella frazione di Terontola del Comune di Cortona (AR) – con accesso principale da Viale Primo Maggio N° 37/B; con esposizione verso sud/sud-est e così suddivisi:

a) Un appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cortona (AR) – Direzione Provinciale Territorio di Arezzo, al **Fg. 314 P.Illa 134** Qualità: **seminativo** Classe: **2** Superficie: **2180 Mq.** Reddito Dominicale: Euro 12,38 Reddito Agrario: Euro 6,19 - che di fatto costituisce il **resede vicinale del fabbricato** principale su due lati. Il bene in oggetto **confina a**:

- **NORD** con le P.Ille 136 – 141 Fg. 314, anch'esse oggetto di pignoramento, e con le P.Ille 137 – 140 ;
- **SUD** con la P.Illa 92 Fg. 314, la strada statale “Viale Primo Maggio” e la strada vicinale “Via Francesco Petrarca”;
- **EST** con la P.Illa 141 Fg. 314 e la strada vicinale “Via Francesco Petrarca”;
- **OVEST** con la P.Illa 137 Fg. 314 e la strada statale “Viale Primo Maggio.

Il terreno risulta completamente recintato (muretto di recinzione in c.a. con sovrastante ringhiera-balaustra metallica), e dotato di tre accessi – uno dalla strada statale “Viale Primo Maggio”, uno dalla strada vicinale “Via Francesco Petrarca” ed infine uno dalla strada di viabilità privata. Il predetto presenta pavimentazione di varie tipologie con isole a verde oltre alla presenza di essenze arboree di alto fusto e cespugliose. Le condizioni di manutenzione risultano essere sufficienti in presenza di immobile non più utilizzato al servizio della contermine attività imprenditoriale di natura turistico ricettiva (Albergo e ristorante con attività collegate), lo stesso costituisce comunque supporto essenziale per accedere al suddetto complesso immobiliare denominato “**[REDACTED]**”, ancorché di proprietà/intestazione di soggetti diversi dal medesimo.

b) Un fabbricato “terra tetto” con resede viciniore e integrato con lastrico solare a livello del 1° Piano costituito dalla particella n. 137 Sub 5 in Fg. 314 del Comune di Cortona (AR), distinto:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona (AR) – Direzione Provinciale Territorio di Arezzo, al **Fg. 314 P.Illa 136** Categoria: **D/2** Rendita: **Euro 10.500,00** e **P.Illa n. 137 Sub 5** Categoria **F/5<sup>a</sup>**) consistenza 220 mq. senza rendita:

- al Catasto Terreni del Comune di Cortona (AR) – Direzione Provinciale Territorio di Arezzo, al **Fg. 314 P.Illa 141** Qualità: **seminativo** Classe: **2** Superficie: **180 Mq.** Reddito Dominicale: Euro 1,02 Reddito Agrario: Euro 0,51 (che di fatto costituisce la viabilità privata atta a condurre-accedere al fabbricato principale, in particolare all'ingresso carrabile della P.Illa 134, all'ingresso carrabile del piano seminterrato e all'ingresso pedonale secondario della cucina del fabbricato di cui alla particella n. 136);

Il compendio confina:

- **NORD – NORD-OVEST** con le P.Ille 137 Sub. vari – 140 sempre in Foglio n. 314;
- **SUD** con la P.Illa 134 in Fg. 314, oggetto di pignoramento;
- **EST** con le P.Ille 134 in Fg. 314, oggetto di pignoramento;
- **OVEST SUD-OVEST** con la P.Illa 137 sub. vari sempre del Fg. 314.

Il Fabbricato è realizzato con tipologia a corpo unitario, già adibito a struttura turistico-ricettiva, edificato/costituito su tre livelli di piano, di cui due fuori terra ed uno seminterrato.

**Al piano seminterrato** si sviluppano i servizi di logistica su 19 vani tra cui anche la centrale termica,

Vi si accede dall'esterno a mezzo di ingressi carrabile e pedonale, con rampa di discesa dal contermine livello del resede viciniore e dalla strada di accesso, per una superficie complessiva di Mq. 277,79 e un'altezza interna utile pari a m. 2,17.

Inoltre, il piano seminterrato risulta essere munito di scannafosso perimetrale sui tre lati liberi, ovvero in tutti i lati tranne in quello a "contatto" con l'edificio adiacente (P.Illa 137 sub. vari), lo stesso è collegato ai piani soprastanti mediante scala a rampe.

**Al piano rialzato** - adibito a ristorante-bar - si rinvencono quattro ingressi pedonali oltre collegamento verticale con scale a rampe e 13 locali tra cui un ufficio, sala da pranzo, bar, cucina con doppio locale e area lavapiatti-stoviglie, quattro servizi igienici, di cui uno con accesso dalla cucina (riservato al personale), con relativi antibagni. La superficie risulta essere pari a Mq. 286,51 e con altezza interna utile pari a m. 3,16 nei locali adibiti a cucina mentre negli altri locali risulta essere m. 2,75.

**Al primo piano** - adibito ad albergo - con accesso mediante scala a rampe dall'interno del piano terra-rialzato si accede ad un disimpegno posto alla sommità del vano scale da cui si accede direttamente ad un lungo corridoio di disimpegno per accedere a quattro camere matrimoniali e a quattro camere singole, tutte munite di relativo servizio igienico (esclusivo); sempre dal disimpegno si accede anche al terrazzo a livello, il quale è altresì accessibile anche da n. 3 camere tramite delle porte-finestre.

La superficie risulta essere pari a Mq. 154,48 per la parte adibita ad albergo e a Mq. 53,03 il terrazzo a livello.

Come già indicato (in precedenza), sussiste una scala di emergenza del tipo a chiocciola per scendere/salire dal terrazzo viciniore al blocco camere del 1° piano fino al sottostante livello del piazzale-resede viciniore esterno ubicato sul lato Nord-Est del compendio: dal suddetto terrazzo a livello si può accedere al contermino “Lastrico Solare” costituito dalla particella n. 137 sub. 5 in Foglio n. 314 del Comune di Cortona (di proprietà della Soc. [REDACTED]) e, ora oggetto della presente valutazione.

Le condizioni di manutenzione generali del fabbricato risultano essere discrete, anche se si palesa il protrarsi nel tempo del mancato utilizzo del compendio immobiliare.

Il Compendio è dotato degli allacci di utenza pubblica, ancorché al momento disattivati (quindi non è stato possibile valutare al momento dei sopralluoghi, la rispettiva efficienza e rispondenza alle normative vigenti che, presumo possa essere stata esperita - con efficacia funzionale e rispondenza alle norme di rinvio, disciplina e tutela specifiche - fino alla data di interruzione delle attività ivi insediate e svolte, il tutto per ragioni di collegamento normativo allo svolgimento delle suddette attività), come munito del certificato di agibilità (All. n. 11).

La consistenza del fabbricato oggetto di valutazione, sotto il profilo planivolumetrico (geometrico-dimensionale) e distributivo-funzionale è stata riportata nelle tavole di rilievo dello stato attuale con la sovrapposizione con i titoli abilitativi che ne hanno consentito l'edificazione, salvo leggere discordanze, quanto realizzato è sostanzialmente corrispondente allo stato autorizzato, le leggere discordanze rientrano tutte nella tolleranza dimensionale ed estetica come disciplinato dalla Legge 120/2020.

La Società debitrice - come sopra indicato - è proprietaria di bene ora pignorato, posto funzionalmente, ancorché apparentemente non utilizzato, al servizio del compendio, costituito da lastrico solare a livello del primo piano (particella n. 167 Sub. 5), con accesso interno ed esterno a livello e verticale dal piano terra e seminterrato dalle particelle n. 136 e 141.

- 8) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato; accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
  - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Nel caso che ci occupa ricorre la conformità tra la descrizione attuale del bene

(compendio) e quella contenuta nel pignoramento.

Evidenzio ancora che, la particella n. 141 in Fg. 314 del Comune di Cortona non è unita al fabbricato (P.lla n. 136 dello stesso foglio) in termini catastali ma, ne costituisce di fatto e ad ogni effetto di fruibilità, porzione importante dell'area pertinenziale (quella a contatto con la strada pubblica).

La particella n. 134 non può essere unita al compendio poiché gli intestatari sono diversi, la stessa ne costituisce comunque ad ogni effetto sostanziale, pervasiva e indispensabile (per l'accesso principale al piano rialzato) pertinenza funzionale.

La particella n. 137 sub 5 è unita alla particella n. 136 del Foglio n. 314 del Catasto Fabbricati del Comune di Cortona (AR) da collegamenti al piano primo.

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione dal 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. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Non c'è necessità di procedere, poiché come già descritto in precedenza e in ultimo al soprastante punto **7)-b)**, le modifiche sono irrilevanti sulla determinazione ed incidenza (diretta) sulla rendita catastale, ai sensi delle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - Circolare n. 2 del 09/07/2010 Prot. n. 36607 della Direzione dell'Agenzia del Territorio (in attuazione del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 – articolo 19, comma 14 – Prime indicazioni). - in ordine ai nuovi adempimenti introdotti dall'articolo 19 del Dl 78/2010 può essere dichiarata la corrispondenza catastale allo stato di fatto ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Il tutto come rappresentato e posto all'attenzione dell'Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione Dott.ssa Lucia Bruni, mediante specifica richiesta dello scrivente, riscontrabile negli atti del fascicolo della presente procedura.

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

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Cortona in data 05/08/2021 (**All. n. 7**), la destinazione dei terreni oggetto di pignoramento risultano essere:

- Fg. 314 P.lle 134 e 141 Sottozona “B3.3 – Zone di Saturazione” (parte), Verde di rispetto (parte);
- Fg. 314 P.la 136 e 137 sub 5 Sottozona “B3.3 – Zone di Saturazione”.

A maggiore precisazione allego unito al C.D.U. anche l'estratto delle normative specifiche e l'identificazione cartografica del R.U. di Zona del Comune di Cortona (AR).

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

I beni oggetto del pignoramento sono stati autorizzati dal comune di Cortona con i seguenti provvedimenti e titoli abilitativi (che di seguito elenco in ordine cronologico dall'inizio alla data attuale, per come acquisiti con accesso agli atti presso i competenti Uffici del suddetto Comune):

- 1) Concessione edilizia N. 236/81 – Installazione cartello pubblicitario stradale;
- 2) Concessione edilizia N. 347/81 Prot. N. 6525 – Installazione cartello pubblicitario stradale;
- 3) Legge 373/76 del 22/07/1983
- 4) Concessione edilizia N. 544/85 – Costruzione di un ristorante-albergo;
- 5) Richiesta di concessione N. 604/87 Prot. N. 11227 del 27/06/1987 – Variante in corso d'opera;
- 6) Concessione edilizia N. 686/86 Prot. N. 10235 – Variante alla C.E. 544/85;
- 7) Concessione edilizia N. 887 del 13/08/1988 – Variante in corso d'opera alla C.E. 686/86 e sistemazioni esterne del fabbricato;
- 8) Concessione edilizia N. 513 del 1988 Prot. N. 14597 del 28/07/1988
- 9) Concessione edilizia N. 753 del 1988 Prot. N. 16454 del 08/09/1988;
- 10) Autorizzazione N. 275 del 13/12/1988 Prot. N. 19154 del 18/10/1988;
- 11) Concessione edilizia N. 303/88;



- 12) Autorizzazione di usabilità del 25/05/1990;
- 13) Autorizzazione 196/90 del 14/07/1990 trasformata in concessione edilizia 565/1990 Prot. N. 11852 del 04/07/1990;
- 14) Concessione edilizia 22/94 Prot. N. 164 del 04/01/1994;
- 15) D.I.A. 71/1996 Prot. N. 6634 del 04/04/1996;
- 16) D.I.A. 110/1996 Prot. N. 8137 del 02/05/1996;
- 17) Concessione edilizia 472/ del 27/02/2002;
- 18) D.I.A. 1336/2006 Prot. N. 28953 del 01/12/2006.

di cui allego copia (**All. n. 9**).

Riferito quanto sopra, il compendio è sostanzialmente conforme ai titoli abitativi rilasciati, completo della dichiarazione di usabilità (agibilità), compreso la sua corrispondenza catastale nei termini disciplinati dall'art. 9-bis del D.P.R. n 380/2001 s.m.i..

- 12) **accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia.** Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione,** anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare **l'indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).** In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

L'attuale possesso dei cespiti è in capo alla Società proprietaria per i beni di proprietà, tuttavia anche per il bene, ossia la P.lla 134, di proprietà dei [REDACTED], il possesso della medesima è in capo a questi ultimi e non risultano occupati, ma liberi.

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

Trattandosi non solo di una Società, ma anche di beni di proprietà dei [REDACTED], in particolare la p.lla 134, allego la documentazione richiesta (**All. n. 10**) costituita da certificato di matrimonio ed estratto di matrimonio con le annotazioni rilasciato dal Comune di Castiglione del Lago (PG).

**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 ricorrono nella fattispecie le condizioni richieste dal presente punto **14)**

**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;

Il fabbricato in oggetto risulta essere dotato di impianto elettrico, idrico e termico e con allaccio alle fognature pubbliche di zona dei reflui pluviali e domestici (acque nere, grigie e saponose), all'atto del sopralluogo, i suddetti sono tutti quanti risultati momentaneamente dismessi e non allacciati/utilizzati alle suddette utenze.

Questi ultimi risultano essere conformi all'autorizzazione di usabilità (agibilità) del 25/05/1990 (**All. n. 11**), necessitano attualmente di verifiche per poter essere ripristinati all'uso ed eventualmente adeguati alle vigenti normative che, nel loro stato di disattivazione non ho potuto procedere alle relative verifiche funzionali e di rispondenza normativa: tuttavia detta impiantistica era al servizio di una attività imprenditoriale che per sua natura necessitava fosse in efficienza e rispondenza alle normative di disciplina, riferimento e tutela (ex L. 46/1990 s.m.i., ecc...).

Riferito quanto sopra non ho concreti ed oggettivi elementi per affermare se la stessa abbia/non abbia necessità di interventi di adeguamento, non potendo però neppure escludere in radice questo aspetto.

**15-bis)** Con riferimento a quanto chiesto dallo scrivente e ricevuto in autorizzazione dall'Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione Dott.ssa Lucia Bruni, ho provveduto a redigere (allegandola quale **All n. 13**) l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica dell'Edificio), dove il suddetto edificio (per la parte riscaldata) nel suo attuale stato risulta inserito nella **classe energetica "G"** (quindi in una classe scadente).

**16)** dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.  
Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito..., ecc.);

In seguito alla verifica nei luoghi dei beni pignorati, questi ultimi risultano essere vendibili in un unico lotto, poiché si tratta di un unicuum funzionale di un fabbricato adibito ad albergo-ristorante (Catg. Catastale D/2) con relative pertinenze funzionali, tra quest'ultime risultano necessarie anche tutte le relative pertinenze scoperte vicinorie e di acceso pedonale e carrabile (la strada privata di accesso al locale tecnico e ai locali seminterrati, come da soprastante e precedente descrizione), oltre all'uso del conterminare lastrico solare a primo piano rappresentato dalla particella n. 137 Sub 5.

**17)** determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese

necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

La determinazione del valore (medio di mercato o di alienazione) del compendio immobiliare (che andrà a costituire poi il **lotto unico** di stima) muove dalla valutazione intrinseca del medesimo con riguardo alla sua:

- natura oggettiva dei cespiti, nella fattispecie edificio di tipo a corpo, già binato con altra porzione di edificio oggi di altrui proprietà, adibito a struttura ricettiva con le relative pertinenze e dipendenze scoperte (i terreni “agricoli” pertinenziali e, di fatto non più utilizzati-destinati alle pratiche agronomiche ma costituenti pertinenza funzionale e necessaria) al fabbricato principale;
- alla sua ubicazione e facilità di accesso dal sistema viario primario e secondario di zona;
- alla sua dimensione ed esposizione;
- dal suo stato di attuale non uso (con abbandono disattivazione dell’attività e dei relativi allacci ai servizi pubblici di utenza), come degli interventi, con i relativi costi per il ripristino ad una ordinarietà specifica ovvero quella di struttura turistico-ricettiva (albergo e ristorante);
- dall’andamento del mercato immobiliare locale e dell’attuale situazione economica nazionale ed internazionale in generale;
- dalle valutazioni unitarie (parametriche tecnico-economiche) di mercato reperibili in ambito locale e non locale ma, rapportabili alla situazione dei cespiti in valutazione.

Considererò quindi lo stato di fatto e di diritto proprio del compendio immobiliare in esame, correlando il medesimo agli eventuali costi di utilizzazione/riutilizzazione.

Per quanto attiene ai criteri di valutazione, mi affiderò al metodo per stima sintetico-comparativa mediante procedimento diretto di valutazione, ritenendo questo il criterio più adatto ad individuare il valore medio di mercato del compendio in ambito del mercato locale e non, nella zona considerata che, consentono di predisporre opportune scale di valutazioni e valori da attribuire ai cespiti in disamina, come acquisiti da informazioni esperite presso Agenzie immobiliari locali e per diretta conoscenza dello scrivente.

I terreni oggetto di pignoramento e stima verranno considerati come pertinenze del fabbricato, quindi la loro valutazione sarà inclusa nel valore unitario al metro quadrato parametrico attribuito al fabbricato.

Preciso che ho provveduto anche ad effettuare una verifica indiretta del valore di mercato a valore di ricostruzione del compendio con valutazione a Costo CRESME (Cost\_Approach) con un valore attuale (nel suo stato di obsolescenza proprio) di complessivi €. 643.682,77, che allego (**All. n. 12**).

La valutazione media venale del compendio che costituirà il presente **lotto unico** di vendita premette e muove dai seguenti dati tecnici ed economici di riferimento (come descritti in dettaglio nei dati tecnici di rilievo di cui all'**Allegato n. 8**):

- Piano seminterrato 500,00 €/Mq. per la superficie commerciale;
- Piano rialzato e primo 1.000,00 €/Mq. per la relativa superficie commerciale;
- Lastrico solare a servizio del 1° Piano rappresentato dalla particella n. 137 sub 5 in Fg. 314 del catasto fabbricati del Comune di Cortona (AR) individuato in 75,00 €/Mq. di superficie catastale;

| SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE |                     | STIMA DEL VALORE          |                     |
|-------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|
| Piano di riferimento          | Superficie (Mq.)    | Costo al Mq.              | Valore a piano      |
| Piano seminterrato            | Mq. 300,68          | €/Mq. 500,00              | € 150'340,00        |
| Piano rialzato                | Mq. 306,37          | €/Mq. 1'000,00            | € 306'370,00        |
| Piano primo                   | Mq. 181,07          | €/Mq. 1'000,00            | € 181'070,00        |
| Lastrico solare 1° P.         | Mq. 220,00          | €/mq. 75,00               | € 16.500,00         |
| <b>TOTALE</b>                 | <b>Mq. 1.008,12</b> | <b>TOTALE</b>             | <b>€ 654.280,00</b> |
|                               |                     | Coefficiente di riduzione | -15% = - 15%        |
|                               |                     | <b>VALORE FINALE</b>      | <b>€ 556.138,00</b> |

Riferito i soprastanti parametri tecnico-economici propri della presente valutazione peritale, la determinazione del suo valore (venale-commerciale) è frutto della seguente espressione numerica:



$[(Mq. 300,68 \times \text{€/Mq. } 500,00) + (Mq. 306,37 \times \text{€/Mq. } 1'000,00) + (Mq. 181,07 \times \text{€/Mq. } 1'000,00) + (Mq. 220,00 \times \text{€/Mq. } 75,00)] = \text{€ } 654.280,00.=.$

Considerando l'andamento del mercato e i costi per gli interventi necessari per effettuare il ripristino del funzionamento della struttura e, considerando l'assenza dell'asservimento per accedere alla particella n. 137 Sub. 5 del 1° Piano, non applico alcuna riduzione oltre a quella indicata dal quesito del 15%, indipendentemente dalla classe energetica "G" del compendio.

Il valore finale del compendio è dato dalla seguente espressione numerica:

Valore di mercato del compendio € 654.280,00 – Coefficiente di riduzione del valore di mercato – 15% = € 556.138,00.=, che approssimo per difetto al valore di € 550.000,00 (diconsi euro cinquecentocinquantamila/00).

**17) 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;

Quanto richiesto dal presente punto **18)** non ricorre nella fattispecie, perché il compendio non è pignorato pro quota ma, è tutto di proprietà esclusiva della Società debitrice esecutata e dei Sig.ri debitori esecutati (peraltro anche soci della suddetta società).

**18)** 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;

Quanto richiesto dal presente punto **19)** non ricorre nella fattispecie, perché il compendio è pignorato per la proprietà nel suo insieme; non sussistono le situazioni prospettate di nuda proprietà e di usufrutto del compendio in capo a due diversi soggetti e per esecuzione verso uno dei due suddetti diversi soggetti. L'esecuzione è diretta e piena nei confronti della Società debitrice esecutata e dei Sig.ri debitori esecutati.

19) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Nel caso che ci occupa non ricorre la fattispecie di immobile abusivo.

◆◆◆

Elenco di seguito gli allegati che trasmetto a supporto del contenuto della presente.

**Elenco Allegati:**

- All. 1 - Nomina esperto da parte del Tribunale di Arezzo per la valutazione dei beni pignorati, con accettazione + giuramento;
- All. 2 - Elenco cronologico della documentazione presente agli atti del fascicolo (PCT), a cui riferirsi per i richiami documentali nella relazione peritale di stima;
- All. 3 - Visure, Vax e planimetrie delle particelle interessate alla esecuzione-pignoramento immobiliare;
- All. 4 - Copia atto di provenienza prodotta dal creditore dei cespiti oggetto di pignoramento-esecuzione, certificazione notaio Antonio Trotta di Pavia del 15/12/2020 ;
- All. 5 - Ispezione Ipotecaria al codice fiscale della Società eseguita e dei soggetti eseguiti per verificare le attività successive alla data della certificazione notarile versata in atti;
- All. 6 - Primo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Cortona, C.E. n. 544/1985;
- All. 7 - C.D.U. rilasciato dal Comune di Cortona e Regolamento urbanistico del medesimo Comune riguardanti le particelle oggetto del pignoramento-esecuzione;
- All. 8 - Stato rilevato "As Built", sovrapposto con planimetria catastale e ultimi titoli abilitativi(C.E. n. 303/88 e C.E. n. 472/2002), scheda fotografica e dati tecnici dei beni in oggetto, compreso calcolo Sup. commerciale;
- All. 9 - Accesso agli atti della documentazione riguardante i beni oggetto del pignoramento-esecuzione rilasciato dal Comune di Cortona;
- All. 10 - Certificato ed estratto di matrimonio dei soggetti eseguiti rilasciati dal Comune di Castiglione del Lago;
- All. 11 - Certificato di Usabilità rilasciato dal Comune di Cortona riguardante i beni in oggetto;
- All. 12 - Scheda valutazione a costo di ricostruzione con deprezzamento vetustà Cost Approach) del compendio;
- All. 13 - A.P.E. Compendio con notifiche SIERT e Comune di Cortona;
- All. 14 - Documentazione P.lla n. 137/5 Fg. 314 del Catasto Fabbricati del Comune di Cortona, anch'essi oggetto di pignoramento nella presente procedura esecutiva.

◆◆◆

Il sottoscritto, nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordatagli e nella certezza di avere bene e fedelmente operato, rimette la presente perizia in virtù dell'incarico conferitogli, unitamente agli allegati, il tutto raccolto in unico fascicolo.

Con Osservanza.

Sansepolcro, li 23 settembre 2022.

[Aggiornamento](#)

[Sansepolcro, li 29 novembre 2023.](#)

L'ESPERTO NOMINATO  
(Geom. **Angiolo ANGIOLONI**)