

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Esecuzioni Immobiliari***R.G.ES. 39/2023****A CUI E' STATA RIUNITA LA R.G.ES. 59/2023***Promossa da:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

VS

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. – Dott. Federico PANI**IN UDIENZA IL 11 GIUGNO 2025**

Nell'udienza del 19 Marzo 2025, il G.E., preso atto delle problematiche di interclusione e della complementarietà dei vari cespiti immobiliari sottoposti a pignoramento, disponeva la riunione delle due procedure.

Oltre a questo il G.E. disponeva il deposito di una nuova perizia armonizzata a firma congiunta dei due esperti nominati, affinché sia rivalutato l'intero compendio tenuto conto delle valutazioni già eseguite da ciascuno di loro nelle relazioni già in atti.

Nell'occasione dovranno essere sanate alcune carenze che interessano la relazione depositata nel procedimento NRE 39/2023.

..°..°..°..°..°..

Premessa introduttiva

Nell'odierna relazione a firma congiunta di entrambi i consulenti nominati, verranno armonizzati solo gli identificativi catastali degli immobili, i gravami pregiudizievoli, i titoli di provenienza (al fine di attestare la continuità delle trascrizioni) ed i contratti di locazione opponibili alla procedura, scorporando,



come espressamente richiesto dal Giudice, il canone attribuibile alla sola particella (particella 109 del foglio 345) sottoposta a pignoramento.

Un' armonizzazione complessiva delle due perizie diventa abbastanza complessa in considerazione del fatto che l'approntamento è avvenuto con modalità diverse e non perfettamente compatibili tra loro.

In particolare, la perizia riferita alla procedura NRE 59/2023 è stata approntata con l'applicativo Genius Perizia Immobiliare.

L'applicativo anzidetto pone delle limitazioni nell'esposizione dei vari dati/argomenti oggetto di perizia, ovvero non consente la totale libertà di esposizione (specialmente in presenza di casistiche particolari) e non è perfettamente allineato con le modalità con cui è stata svolta la perizia nell'ambito della procedura NRE 39/2023.

Di conseguenza, per i restanti ambiti tra cui la descrizione degli immobili, la conformità catastale, la conformità edilizia, lo stato di occupazione, le caratteristiche degli impianti, etc, si rimanda a quando già indicato nelle distinte relazioni già in atti (il nominando delegato alla vendita potrà estrapolare i dati).

Ai fini della vendita coattiva, **verrà costituito un lotto unico proprio per ovviare alle problematiche di interclusione segnalate nelle distinte relazioni.**

..°°-°°-°°-°°-°°-

Titoli di provenienza

*** Procedura NRE 39/2023 ***

I beni sottoposti a pignoramento sono pervenuti all'odierno debitore in virtù del seguente titolo:

Denuncia di successione di xxxxxxxxxxxxxxxx, registrata in data 20 Novembre 1981 al numero 5 volume 505, trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Arezzo in data 20 Marzo 1982 al numero 2.602 di particolare.

Segue accettazione tacita di eredità in virtù di atto di mutuo del 25/05/2001 rogato dal Notaio Emilia Puliatti, **trascritta in data 24 Maggio 2023 al numero 6.866 di particolare.**

Nella nota di trascrizione sono indicati i cespiti censiti al foglio 345, particella 45 subalterno 2, particella 45 subalterno 4, particella 8 e particella 9.

..°..°..°..°..°..

Il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, era divenuto proprietario a seguito di atto di divisione del 02 Gennaio 1964 a rogito del Notaio Dario Basagni (repertorio 6.467 – raccolta 1.144) registrato a Cortona il 22 Gennaio 1964 al numero 564, volume 120, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Arezzo al numero 2140/790 di registro generale e al numero 1040/790 di registro particolare.

..°..°..°..°..°..

*** Procedura NRE 59/2023 ***

Denuncia di successione di xxxxxxxxxxxxxxxx, registrata in data 20 Novembre 1981 al numero 5 volume 505, trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Arezzo in data 20 Marzo 1982 al numero 2.602 di particolare.

Segue accettazione tacita di eredità in virtù di atto di mutuo del 09/06/2015 rogato dal Notaio Emilia Puliatti, **trascritta in data 23 Agosto 2023 al numero 11.515 di particolare.**

Nella nota di trascrizione è indicato solo l'immobile di cui al foglio 345, particella 59 (particella originaria).

..°..°..°..°..°..

Il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, era divenuto proprietario a seguito di atto di divisione del 02 Gennaio 1964 a rogito del Notaio Dario Basagni (repertorio 6.467 – raccolta 1.144) registrato a Cortona il 22 Gennaio 1964 al numero 564, volume 120, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Arezzo al numero 2140/790 di registro generale e al numero 1040/790 di registro particolare.

..°..°..°..°..°..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 03 per perizia relativa alla procedura NRE 39/2023, nonché all'allegato 05 (già in atti) della perizia relativa alla procedura NRE 59/2023.*

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base delle certificazioni Notarili prodotte dai creditori procedenti, nonché sulla base delle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, si evidenziano i seguenti gravami pregiudizievoli:

*** Procedura NRE 39/2023 ***

01) Ipoteca volontaria (in rinnovazione) per concessione a garanzia di finanziamento in virtù di atto del 25 Maggio 2001 a rogito del Notaio Emilia Pulatti (repertorio 117.771 – raccolta 14.115), iscritta presso i registri di pubblicità immobiliare di Arezzo in data 28 Aprile 2021 con il numero **868 di particolare.**

(Il gravame originario per cui è stata effettuata la rinnovazione, risulta iscritto presso i registri di pubblicità immobiliare in data 01/06/2001 al numero 1.328 di particolare).

L'iscrizione ipotecaria è per complessivi Euro 258.228,45 (di cui Euro 129.11,22 per quota capitale) ed è stata accesa a favore di xxxxxxxxxxxxxx, nonché contro il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Nell'iscrizione ipotecaria sono indicati seguenti beni immobili:

Unità negoziale 01 – Immobile 01 – Catasto terreni - foglio 345 particella 109 (ex particella 8).

- Unità negoziale 01 – Immobile 02 – Catasto terreni – foglio 345 particella 45 subalterno 02.

- Unità negoziale 01 – Immobile 03 – Catasto terreni – foglio 345 particella 45 subalterno 04.

- Unità negoziale 01 – Immobile 04 – Catasto terreni – foglio 345 particella 9.

02) Verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo con repertorio 410 del 17 Febbraio 2023, trascritto presso i registri di pubblicità immobiliare di Arezzo in data 14 Marzo 2023 al numero **3.407 di particolare**.

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da xxxxxxxxxxxx ed è contro il Sig. Baldetti xxxxxxxxxxxx.

Nella nota di trascrizione del pignoramento sono indicati i seguenti immobili:

- 1)** Catasto Terreni del Comune di Cortona, foglio 345, particella 45 (Ente Urbano).
- 2)** Catasto Terreni del Comune di Cortona, foglio 345, particella 9 (Terreno).
- 3)** Catasto Terreni del Comune di Cortona, foglio 345, particella 109 (Terreno).
- 4)** Catasto Terreni del Comune di Cortona, foglio 345, particella 110 (Ente Urbano).

NB – I cespiti riportati al punto 1 e al punto 4, nel momento in cui è stato effettuata la trascrizione del pignoramento, non erano più censiti al catasto terreni (come indicato nella nota di trascrizione) ma erano già censiti al catasto fabbricati, con autonomi identificativi, classamento e rendita.

Infine, **non è corretto il pignoramento riferito all'intera particella 45** (identificata nella nota di trascrizione come ente urbano).

La particella 45 è un compendio fabbricativo suddiviso in subalterni, in cui coesistono diverse proprietà.

Il debitore è titolare della porzione indentificata dalla particella 45 subalterno 4.

In tal senso, è necessario rettificare/modificare il pignoramento indicando gli immobili corretti.

..°°..°°..°°..°°..

*** Procedura NRE 59/2023 ***

01) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto del 09 Giugno 2015 a rogito del Notaio Emilia Puliatti (repertorio 153.144 – raccolta 23.598), iscritta presso i registri di pubblicità immobiliare di Arezzo in data 16 Giugno 2015 con il numero **933 di particolare**.

L'iscrizione ipotecaria è per complessivi Euro 120.000,00 (di cui Euro 60.000,00 per quota capitale) ed è stata accesa a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nonchè contro il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Nell'iscrizione ipotecaria è riportato solo l'immobile (deposito/magazzino) censito alla sezione fabbricati di Cortona, foglio 345, particella 59 (che in seguito diventerà particella 119).

..°-°-°-°-°-°-°-

02) Verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo con repertorio 666 del 07 Marzo 2023, trascritto presso i registri di pubblicità immobiliare di Arezzo in data 04 Aprile 2023 al numero **4.530 di particolare**.

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da xxxxxxxxxxxx ed è contro il Sig. xxxxxxxxxxxx.

Nella nota di trascrizione del pignoramento è indicato solo l'immobile (deposito/magazzino) censito alla sezione fabbricati di Cortona, foglio 345, particella 119.

..°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 02 (già in atti) della perizia relativa alla procedura NRE 39/2023 e all'allegato 06 (già in atti) della perizia relativa alla procedura NRE 59/2023.***

..°-°-°-°-°-°-°-

Identificativi catastali degli immobili

*** Procedura NRE 39/2023 ***

Il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento è così identificato e censito:

Porzione di edificio abitativo - Censito alla ***sezione fabbricati di Cortona, foglio 345, particella 45, subalterno 4***, categoria A/3 di classe 4°, consistenza 13,00 vani, rendita catastale definitiva Euro 704,96.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione del 13 Ottobre 2017 con protocollo n. AR0088691.

Il bene è correttamente intestato al debitore per il diritto di piena proprietà.



._o._o._o._o._o._o._



Locali Deposito/magazzino con resede - Censiti alla **sezione fabbricati di Cortona, foglio 345, particella 110**, categoria C/2 di classe 5°, consistenza mq. 41, rendita catastale definitiva Euro 116,46.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione del 27 Novembre 2009 con protocollo n. AR0227892.

Il bene è correttamente intestato al debitore per il diritto di piena proprietà.



._o._o._o._o._o._o._



Terreno 1 - Censito alla **sezione terreni di Cortona, foglio 345, particella 9**, classificato come uliveto di classe 2°, consistenza mq. 1.630, Reddito Dominicale Euro 5,05, Reddito Agrario Euro 5,05.

Il bene è intestato al debitore, ma nel certificato catastale non è specificata la quota del diritto.



._o._o._o._o._o._o._



Terreno 2 - Censito alla **sezione terreni di Cortona, foglio 345, particella 109**, classificato come seminativo di classe 3°, consistenza mq. 22.380, Reddito Dominicale Euro 80,91, Reddito Agrario Euro 57,79.

Il bene è intestato al debitore, ma nel certificato catastale non è specificata la quota del diritto.



._o._o._o._o._o._o._



*** Procedura NRE 59/2023 ***

Il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento è così identificato e censito:

Locale Deposito/magazzino con resede - Censito alla **sezione fabbricati di Cortona, foglio 345, particella 119 (ex particella 59)**, categoria C/2 di classe 4°, consistenza mq. 225, rendita catastale definitiva Euro 546,15.

La planimetria catastale identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione del 13 Ottobre 2017 con protocollo n. AR0088691.

Il bene è correttamente intestato al debitore per il diritto di piena proprietà.



._o._o._o._o._o._o._



Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 01 (già in atti) della perizia relativa alla procedura NRE 39/2023 e all'allegato 03 (già in atti) della perizia relativa alla procedura NRE 59/2023.*

Verifica della conformità catastale

Si rimanda a quanto già indicato nelle perizie in atti.

Precedenti edilizi degli immobili

Si rimanda a quanto già indicato nelle perizie in atti.

Verifica della conformità edilizia

Si rimanda a quanto già indicato nelle perizie in atti.

Inquadramento urbanistico

Si rimanda a quanto già indicato nelle perizie in atti.

Stato di occupazione degli immobili

Si rimanda a quanto già indicato nelle perizie in atti.

Contratti di locazione in corso

Nell'ambito della procedura NRE 39/2023 è stata segnalata la presenza di un contratto di locazione in corso di validità, e più esattamente:

Contratto di affitto di fondi rustici del 01 Gennaio 2023, regolarmente registrato ad Arezzo in data 02 Febbraio 2023 al numero 715 – serie 3T (codice identificativo TZD23T000715000MD).

La locazione decorre dalla data di sottoscrizione (01/01/2023) e termina in data 31/12/2028 (sei anni), con un canone annuale pari ad Euro 2.300,00 da corrispondere un due rate (a gennaio e a giugno di ogni anno solare).

I terreni oggetto di locazione sono così identificati:

- Foglio 329, particelle 109, 114, 115, 189, 203, 360.

- Foglio 345, particelle 6, 109.

Il corrispettivo totale del contratto, inteso per la durata dei sei anni, ammonta complessivamente in Euro 13.800,00.

Tale corrispettivo, in considerazione del fatto che il contratto di affitto è stato stipulato in presenza delle rispettive associazioni di categoria, **deve considerarsi congruo.**

Nell'ambito della procedura, il predetto contratto è opponibile limitatamente alla porzione di terreno censito al foglio 345 ed identificato dalla particella 109.

..°°..°°..°°..°°..

Il canone relativo alla sola particella 109 del foglio 345, era già stato individuato nella perizia in atti del 10/02/2025 (pagina 8), come estratto di seguito riportato:

TRIBUNALE di AREZZO	ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E.G. 39/2023
- AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONI CONTRO BALDETTI EZIO MARIA DEL 12/06/2024 per la somma di € 9.326,00. (Allegato 2 – B_5) - AGENZIA DELLE ENTRATE – CONTRATTO DI LOCAZIONE A FAVORE BALDETTI EZIO MARIA per la somma complessiva di 13.800 euro, CONTRATTO DI AFFITTO FONDI RUSTICI DA CONDUTTORE COLTIVATORE DIRETTO, registrato in data 02/02/2023 al n 715 – serie 3T codice TZD23T000715000MD, CONTRO BALDETTI SARA e BALDETTI DOMENICO e FIGLIE SS, gravante sui terreni identificati al N.C.T. foglio 329 part.ile 114,115, 189, 360, 203 e 109 e foglio 345 particelle 109 e 6. Il presente contratto ha una validità dal 01/01/2023 al 31/12/2028 per un canone annuale di euro 2.300. Si rileva che solo la particella 109 del foglio 345 è oggetto di pignoramento, il valore del canone complessivo è di euro 13.800 su un totale di mq 84.978, la particella 109 è di mq 22.380, pertanto il valore del canone su tale immobile sarà di 3.635 euro. (Allegato 2 – B_6)	

Contrariamente alle carenze elencate nel verbale di udienza del 19 Marzo 2025, il contratto di affitto è stato anche prodotto.

Infatti l'allegato 2 – B_6 (depositato in atti) contiene proprio il contratto di affitto dei fondi rustici citato in perizia.

..°°..°°..°°..°°..

Per individuare/determinare il canone riferito alla sola particella 109, è stata fatta una proporzione delle varie superfici, tenendo conto che i vari terreni oggetto di locazione agricola, hanno sostanzialmente la medesima classificazione culturale.

ASTE GIUDIZIARIE®
le particelle indicate

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
l'incidenza del c
l'intera superficie

videndo il corrispettivo
GIUDIZIARIE®
il risultato così otten

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Caratteristiche degli impianti

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Descrizione degli immobili

Si rimanda a quanto già indicato nelle perizie in atti.

._._._._._._._._._._

Chiarimenti sullo stato manutentivo

In sede descrittiva degli immobili oggetto di procedura NRE 39/2023, sono state segnalate alcune criticità manutentive e strutturali, e più esattamente, è stata segnalata la presenza di alcune lesioni/brecce in corrispondenza di pareti e pavimenti, precisando che le stesse andavano opportunamente valutate in sede di progettazione successiva.

Visti i chiarimenti richiesti nell'udienza del 19 Marzo 2025, allo stato attuale, per quello che è stato possibile accertare da una semplice analisi visiva, non sussistono pericoli di crollo imminente, né tanto meno, sussistono pericoli immediati per l'incolumità degli occupanti.

Le lesioni, ancorchè non sia del tutto chiara l'epoca della loro comparsa, dovranno essere attenzionate periodicamente (avvalendosi di vetrini o di fessurimetri) per rilevare eventuali evoluzioni o aggravii.

Tuttavia, per avere le necessarie certezze sulle future evoluzioni delle lesioni e su potenziali pericoli, andrebbe eseguita un'analisi strutturale completa sull'intero edificio incaricando un tecnico strutturista ed eventualmente anche un geologo per capire se vi sono delle criticità anche nel terreno circostante all'edificio.

Per mettere in atto un indagine strutturale completa si valuta un costo di Euro 4.000,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

._._._._._._._._._._

Criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari per la stima

Si rimanda a quanto già indicato nelle perizie in atti.

._._._._._._._._._._





Superfici commerciali e stima



Ferme restando le superfici commerciali individuate nelle rispettive relazioni, nell'ambito della procedura NRE 39/2023, il valore del compendio pignorato al netto delle decurtazioni è pari ad Euro 337.500,00.

Nell'ambito della procedura NRE 59/2023 il valore del compendio pignorato al netto delle decurtazioni è pari ad Euro 63.600,00.

Pertanto il valore del lotto unico che andremo a costituire per ovviare alle problematiche di interclusione nel caso di vendita di lotti separati è pari ad Euro 401.100,00.

..°°..°°..°°..°°..

Formazione dei lotti e riepilogo finale

Vista la consistenza del compendio pignorato, **lo stesso deve essere configurato come un unico lotto, e più precisamente:**

Diritto di piena proprietà riguardante porzione di edificio residenziale in comune di Cortona, Centro abitato di Pietraia n.20, con relative pertinenze e terreni.

Il compendio immobiliare è attualmente censito al catasto terreni e fabbricati di Cortona, ed è così identificato:

Porzione di edificio abitativo - Censito alla **sezione fabbricati di Cortona, foglio 345, particella 45, subalterno 4**, categoria A/3 di classe 4°, consistenza 13,00 vani, rendita catastale definitiva Euro 704,96.

..°°..°°..°°..°°..

Locali Deposito/magazzino con resede - Censiti alla **sezione fabbricati di Cortona, foglio 345, particella 110**, categoria C/2 di classe 5°, consistenza mq. 41, rendita catastale definitiva Euro 116,46.

..°°..°°..°°..°°..

Locale Deposito/magazzino con resede - Censito alla **sezione fabbricati di Cortona, foglio 345, particella 119 (ex particella 59)**, categoria C/2 di classe 4°, consistenza mq. 225, rendita catastale definitiva Euro 546,15.

..°°..°°..°°..°°..



Terreno 1 - Censito alla **sezione terreni di Cortona, foglio 345, particella 9**, classificato come uliveto di classe 2°, consistenza mq. 1.630, Reddito Dominicale Euro 5,05, Reddito Agrario Euro 5,05.

Terreno 2 - Censito alla **sezione terreni di Cortona, foglio 345, particella 109**, classificato come seminativo di classe 3°, consistenza mq. 22.380, Reddito Dominicale Euro 80,91, Reddito Agrario Euro 57,79.

Il valore di vendita atteso dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva **è pari ad Euro 401.100.00.**

In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo 11 Aprile 2025

Arch. Alessandra Valenti

Geom. Aldo Boselli



Si allegano alla presente:

Allegato 03 – Titoli di provenienza.