

**PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.**

contro la Società

\*\*\*\*\*

*(Esecuzione Immobiliare n°81/2021 del Reg. Gen. Es. - Tribunale di Arezzo)*

Il sottoscritto **Architetto Tinacci Alessandro**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n°554, con studio professionale in Bucine (Ar), via San Salvatore, n°72 (Tel./Fax 055 / 9911728), è stato nominato nell'Udienza di "Conferimento Incarico" del 7 ottobre 2021, esperto dal Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo (la Dott.ssa Lucia Bruni), con incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

Successivamente, in data 2 gennaio 2022, a seguito dell'istanza presentata dall'esperto (Vedi Allegato "A"), sempre il Signor Giudice della presente procedura esecutiva, ha autorizzato l'esperto stimatore ad effettuare il necessario aggiornamento catastale. (Vedi Allegato "B").

Premesso quanto detto - e considerato che le motivazioni sulla necessità dell'aggiornamento catastale sono state espresse in questa iniziale richiesta d'integrazione - il C.T.U. redigerà la presente perizia tecnica-estimativa sul "nuovo" stato di fatto costituitosi (da un punto di vista catastale), senza "ritornare" sull'argomento relativo a quelli che erano i beni immobili pignorati complessivamente descritti nell'ultima "Certificazione Notarile Sostitutiva". (Vedi Allegato "C"). E questo va specificato, è dovuto al fatto che l'unità immobiliare iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona che sarà oggetto di descrizione (Vedi

Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.81/2021



Allegato "N6"), trae direttamente origine/provenienza - da un punto di vista catastale - da quanto preesistente e menzionato nella stessa "Certificazione Notarile Sostitutiva". (Vedi Allegati "C" e "N3"). La particella pignorata che invece risulta essere iscritta al Catasto Terreni del Comune di Cortona, non ha subito alcuna variazione, e pertanto risulta - così come era stata originariamente considerata - pignorata/esecutata nella maniera corrispondente a come era stata "originariamente" descritta. (Vedi Allegato "N5").

L'esperto ha dunque effettuato l'aggiornamento catastale così come è stato autorizzato dal Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, e la relativa/pertinente "nuova" documentazione l'ha depositata presso il Tribunale Ordinario di Arezzo in data 7 febbraio 2022. (Vedi Allegato "F")

***Si specifica che nella presente relazione tecnica/estimativa i beni immobili esecutati - ai fini della vendita coattiva - verranno raggruppati/suddivisi in un "Lotto Unico".***

**PREMESSA** - I beni immobili oggetto del pignoramento consistono in un edificio (previsto progettualmente a destinazione residenziale di tipo bifamiliare), che risulta essere allo stato dei fatti in "Corso di Costruzione"; ovvero allo "Stato Grezzo", definito essenzialmente dal solo "scheletro" strutturale senza la tamponatura delle pareti perimetrali, le tramezzature interne, privo di qualsiasi impianto tecnologico, e quant'altro permetta di considerare il fabbricato ultimato. Tuttavia, anche al così detto "Stato Grezzo", sussistono delle parti/porzioni da completarsi, insomma anche a questo stadio costruttivo, non è perfettamente "definito".



Da specificare inoltre, che dicendo che l'edificio è in "corso di costruzione", non sta a significare che i lavori edili siano attualmente in corso di esecuzione, in quanto questi sono in realtà fermi da diversi anni.

L'opera per essere completata/ultimata, necessiterà di un nuovo titolo abilitativo, e i lavori dovranno essere riattivati nel rispetto delle attuali normative nazionali/regionali e locali, (referente è l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortona con la sua disciplina urbanistica comunale).

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in un territorio extraurbano, in quella che si può definire "aperta" campagna, nel Comune di Cortona (Ar). Per la precisione questi si situano in località San Lorenzo di Cortona, nella zona delle così dette "Case Sparse di Montecchio".

Tutti i beni immobili interessati dalla presente procedura esecutiva, appartengono - in piena proprietà - alla società "\*\*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\*. (Vedi Allegato "G").

Sinteticamente i beni immobili interessati dalla procedura esecutiva, consistono in una unità immobiliare (Catastalmente Categoria "F/3") in "Corso di Costruzione", posta questa all'interno della sua area pertinenziale (un Area Urbana), nonché un appezzamento di terreno agricolo identificato dalla particella n°199 che risulta essere iscritta al Foglio di Mappa 308 del Catasto Terreni del Comune di Cortona. (Vedi Allegato "N5").

In riferimento invece all'unità immobiliare (catastalmente Categoria "F/3") in "Corso di Costruzione", questa risulta identificata dalla particella n°189



Sub.1, che risulta così iscritta al Foglio di Mappa 308 del Catasto Fabbricati del Comune di Cortona. (Vedi Allegato "N6"). Le due particelle nn. 189 e 199 - così come riportate graficamente nel Foglio di Mappa 308 - risultano essere entrambe di forma quadrilatera, (la n°199 di forma assai più allungata rispetto alla n°189). Queste due particelle risultano essere su di un loro lato perimetrale a comune, confinanti/contigue. (Vedi Allegati "N1 - N2 - N6").

Riepilogando - da un punto di vista catastale - il "Lotto Unico" omogeneo costituito dall'esperto, risulta essere così contraddistinto:

---

*Catasto Fabbricati del Comune di Cortona - Foglio 308 - Particella n°189*

*Sub. 1*

**FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ALLO STATO "GREZZO"  
(DI TIPO BIFAMILIARE) - ATTUALMENTE UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO  
DI COSTRUZIONE**

- Foglio 308 - Particella n°189 - Sub. 1 - Categoria F/3

---

*Catasto Terreni del Comune di Cortona - Foglio 308 - Particella n°199*

**APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO**

- Foglio 308 - Particella n°199 - Qualità "Vigneto" - Classe 1 -  
Superficie 4.900 mq. - Reddito Dominicale € 48,08. Reddito Agrario  
€ 35,43.



**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'art. 2.650 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



### **RISPOSTA AL QUESITO N°1**

L'esperto - come già detto all'inizio della presente perizia - ha provveduto (tramite propria comunicazione datata 21 dicembre 2021 indirizzata al Tribunale di Arezzo), a rendere nota al Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, la diversa (perlomeno parzialmente) condizione dello "Stato dei Luoghi"; e quindi anche dei beni immobili esegutati che sono stati riportati nella "Certificazione Notarile Sostitutiva" redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (Pa). Nello specifico che il bene immobile esegutato identificato catastalmente come magazzino (Categoria Catastale "C/2"), ovvero la Particella n°189 riportata al Foglio di Mappa 308 del Comune di Cortona, non fosse più presente sul luogo indicato, e questo in quanto questo magazzino era già stato demolito in data antecedente al pignoramento stesso. Ma che tuttavia - all'interno di quella solita particella che è stata anch'essa correttamente pignorata e che è "inquadrabile" come la particella n°189 presente al Catasto Terreni (dove prima vi insisteva il magazzino demolito - Vedi Allegati "N1 e N3"), adesso in posizione seppur leggermente spostata vi insiste il "nuovo" fabbricato allo stato di "Unità in Corso di Costruzione"; Categoria Catastale "F/3" (Vedi Allegati "N2 - N6"). E' vero quindi che le rispettive aree di sedime; quella relativa al preesistente magazzino demolito, e quella dell'edificio successivamente costruito (che risulta essere perlomeno planimetricamente "definito"), non sono superficialmente sovrapponibili tra loro all'interno della solita area definita dalla particella n°189 (del Foglio di Mappa 308 del Catasto Terreni del Comune di Cortona). La suddetta "condizione" appena descritta, ne comporta così

---

Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.81/2021



una "continuità" catastale, che potrà essere quindi riscontrabile anche a livello ipotecario. (Vedi Allegati "S1 e S2").

Tutti i beni immobili interessati dalla presente procedura esecutiva; ovvero la particella n°199 iscritta al Catasto Terreni - Foglio di Mappa 308 - del Comune di Cortona (identificativa di un appezzamento di terreno agricolo), così come la particella n°189 nella sua interezza allo stato di "Ente Urbano", iscritta al Catasto Fabbricati e composta da un fabbricato ad uso magazzino con l'annesso resede pertinenziale esclusivo, vennero acquistati dalla società \*\*\*\*\* tramite atto notarile di "Compravendita". Questo atto notarile venne stipulato in data 11/07/2007 dal Notaio Dott.ssa Sandra De Franchis in Torrita di Siena (Si). All'attualità, i beni immobili oggetto di pignoramento nella presente procedura, sono i seguenti: la particella iscritta al Catasto Terreni del Comune di Cortona n°199 - Foglio di Mappa 308 - identificativa di un appezzamento di terreno agricolo di mq. 4.900, e la particella iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona n°189 Sub. 1 Categoria "F/3", identificativa di una "Unità Immobiliare in Corso di Costruzione" con il suo circostante resede esclusivo. (Vedi Allegati "N5 e N6"). Come già detto - questi due beni immobili - sono stati "raggruppati" dal C.T.U. in un unico lotto; il così detto "Lotto Unico".

**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;*

---

Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.81/2021

**RISPOSTA AL QUESITO N°2**

L'esperto ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio del Catasto della Provincia di Arezzo, quella che poi si è rivelata "l'inutile" scheda planimetrica di tipo catastale (in scala originale 1:200) del magazzino citato nella "Certificazione Notarile Sostitutiva" quale uno dei beni immobili pignorati; ovvero quella che era la particella n°189 riportata al Foglio di Mappa 308 del Catasto Fabbricati del Comune di Cortona. (Vedi Allegato "N9").

Difatti - così come già detto più volte - questo edificio non è più presente sul luogo indicato da vari anni, in quanto edificio demolito per far sì che la sua volumetria venisse (in attuazione di un piano urbanistico di recupero), "riutilizzata" al fine della realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale (costituito da due alloggi di civile abitazione - un bifamiliare).

Del menzionato originario magazzino - indicato nella documentazione inizialmente fornita all'esperto come uno dei beni immobili tra quelli pignorati in questa procedura - l'esperto ne allega anche la relativa visura catastale storica (Vedi Allegato "N3"), oltre al "superato" Foglio di Mappa, dove se ne evidenzia la sua presenza (Vedi Allegato "N1").

Ulteriormente il perito ha acquisito anche la documentazione catastale "valida" riferita ad un altro dei beni immobili pignorati, ed anch'esso citato nella "Certificazione Notarile Sostitutiva"; ovvero l'appezzamento di terreno agricolo identificato catastalmente dalla particella n°199 iscritta al Catasto Terreni del Comune di Cortona - Foglio di Mappa 308. Ovviamente l'esperto ha provveduto (in questo caso più che ad acquisire a produrre/redigere), la "nuova" documentazione catastale riferita all'edificio in corso di costruzione (avente Categoria Catastale "F/3"), posizionato questo immobile allo "Stato Grezzo", ovvero all'interno della

---

Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.81/2021



particella catastale che risulta compresa dalla "Certificazione Notarile Sostitutiva" tra quelle pignorate. O per meglio dire, all'interno della superficie che viene identificata dalla particella n°189 (nella sua natura di "Ente Urbano"), visibile nel Foglio di Mappa 308 del Comune di Cortona. La documentazione catastale relativa all'edificio di cui è stata avviata la costruzione/realizzazione - peraltro con i lavori edili relativi a questo immobile fermi da diversi anni - corrisponde in pratica a quella che è stata prodotta dal perito con il "suo" aggiornamento catastale, e che ha trasmesso al Tribunale di Arezzo depositandolo in data 7 febbraio 2022 (Vedi Allegato "F"). E' da dire che questa unità immobiliare costituita dal perito - considerata la sua "natura/condizione" - è priva di scheda planimetrica e rendita catastale. (Vedi Allegati da "E1" ad "E5").

Analogamente poi a come l'esperto ha provveduto ad acquisire la documentazione catastale di tutte le unità immobiliari (iscritte sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni), e che compongono il così detto "Lotto Unico" esecutato, lo stesso ha anche provveduto - così come espressamente richiesto nel quesito formulato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - ad acquisire presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Cortona, anche l'intera documentazione grafica e progettuale allegata all'ultima pratica edilizia/urbanistica regolarmente approvata e depositata in Comune. Nonché una pratica per la quale era stata fatta richiesta di "Variante" a quella concessione edilizia inizialmente presentata, ma per la quale - in realtà - il Comune non ha effettuato alcun rilascio autorizzativo, non essendovene per questa le condizioni normative/legislative. (Vedi Allegato da "Q3 a Q10"). Così, elencandole in maniera cronologicamente progressiva - le pratiche edilizie ed i relativi titoli abilitativi che sono stati rilasciati dal Comune di

Cortona - vengono riportate nel successivo punto n°11. (Vedi Allegati "Q1 e Q10").

Tutti i beni immobili pignorati (sia quelli iscritti al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni), che sono stati dall'esperto compresi/inclusi nel "Lotto Unico", sono pervenuti alla società eseguita (in maniera "diretta" od "indiretta"), tramite atto notarile di "Compravendita". Tale atto notarile è stato stipulato a Torrita di Siena (Si), in data 11/07/2007, dal Notaio Dott.ssa Sandra De Franchis (Rep. n°2.446 - Raccolta n°1.476). (Vedi Allegato "O1"). Questo atto notarile di "Compravendita" è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 17/07/2007 ai nn. 16.191/9.989. Lo stesso atto è stato registrato presso l'Ufficio del Registro di Montepulciano il 12/07/2007 al n°2.526 Serie 1T.

Il rappresentante legale della Società acquirente dei beni immobili interessati, era l'Amministratore Unico e Rappresentante Legale. Il venditore di tutto quanto fu acquistato dalla Società "\*\*\*\*\*" fu il signor \*\*\*\*\*. Quest'ultimo era proprietario dei beni immobili dallo stesso venduti, in virtù di un atto di "Compravendita" stipulato a Chiusi (Si), in data 26/11/1996, dal Notaio Dott. Alessandro Cinelli. (Vedi Allegato "O2").

Da un punto di vista catastale il "Lotto Unico" omogeneo costituito dall'esperto, risulta essere così contraddistinto:

---

*Catasto Fabbricati del Comune di Cortona - Foglio 308 - Particella n°189  
Sub. 1*

**FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ALLO STATO "GREZZO"  
(DI TIPO BIFAMILIARE) - ATTUALMENTE UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO  
DI COSTRUZIONE**

- Foglio 308 - Particella n°189 - Sub. 1 - Categoria F/3

---

Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.81/2021

Catasto Terreni del Comune di Cortona - Foglio 308 - Particella n°199

### **APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO**

- Foglio 308 - Particella n°199 - Qualità "Vigneto" - Classe 1 - Superficie 4.900 mq. - Reddito Dominicale € 48,08. Reddito Agrario € 35,43.

### **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, etc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°3**

In risposta a questa domanda, il perito allega alla presente perizia - separato da questa - un apposito "fascicoletto" (per il così detto "Lotto Unico"), che specifica e predispone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili pignorati "raggruppati" nell'unico lotto omogeneo costituito. (Tale fascicoletto corrisponde all'Allegato "L").

Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.81/2021



Inoltre va detto - che sull'unità immobiliare in corso di costruzione (Categoria Catastale F/3) - non sussistono, né vi gravano, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, né vi gravano vincoli di natura storica, artistica, paesaggistica, o di qualsiasi altra natura urbanistico-edilizia, né vi sussistono altri pesi o limitazioni d'uso gravanti (quali ad esempio oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, etc...). (Vedi Allegato "M").

Quindi su tutti i beni immobili pignorati (che sono "contenuti" nel "Lotto Unico"), non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, e di indivisibilità.

**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;*

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°4**

Non risulta all'esperto che vi siano (né per l'unità immobiliare in corso di costruzione, né per l'appezzamento di terreno agricolo), vincoli od oneri di natura condominiale. Quindi l'esperto afferma di aver verificato, che su tutti i beni immobili oggetto di pignoramento - inclusi dallo stesso nel "Lotto Unico" - non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale.

Trattasi difatti di un'unica proprietà, dove tutti i beni immobili pignorati, appartengono esclusivamente alla società "\*\*\*\*\*".



**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 pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

### **RISPOSTA AL QUESITO N°5**

L'esperto non ha riscontrato l'esistenza di nessun tipo di diritto demaniale, uso civico o quant'altro, che possa interessare i beni immobili pignorati e raggruppati dall'esperto nel così detto "Lotto Unico".

Pertanto non vi saranno da calcolare né oneri di "affrancazione", né di "riscatto", e/o quant'altro.

**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 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 e altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;

### **RISPOSTA AL QUESITO N°6**

L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati nella presente procedura esecutiva - e "raggruppati" dallo stesso in un "Lotto Unico" - ha redatto (così come precedentemente menzionato nella risposta al quesito n°3 ed inserito tra gli allegati), una specifica scheda, (corrispondente questa scheda all'Allegato "L"). Questa apposita scheda redatta dal perito, è indicativa delle trascrizioni, iscrizioni, e privilegi a carico dei beni immobili pignorati "contenuti" nel "Lotto Unico". Per la cancellazione di queste, i costi necessari ammontano a circa € 967 (Novecentosessantasette Euro).

Si specifica tuttavia che al momento effettivo della vendita - in maniera più precisa e definitiva - il calcolo del costo dovuto per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramenti, e delle altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento e di stima economica, verrà effettuato dal competente "Ufficio Finanziario" preposto a tale compito. Si rimanda pertanto la determinazione esatta e puntuale del costo complessivo relativo alle spese di cancellazione, a quanto verrà espresso successivamente dagli Uffici competenti;

---

Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.81/2021



intendendo la cifra riportata dal perito, come un valore certamente prossimo ed indicativo rispetto a quello “veritiero”, ma non indiscutibilmente coincidente con quello effettivo.

**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 metri quadrati; altezza interna utile; 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.*

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°7**

I beni immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Cortona (Ar), in una zona extraurbana di “aperta” campagna, collocati in località San Lorenzo di Cortona. Come l’esperto ha già anticipato in maniera sintetica in “premessa”, il “Lotto Unico” dallo stesso costituito, si compone di un appezzamento di terreno agricolo (identificato catastalmente con la particella n°199 iscritta al Foglio di Mappa 308 del Catasto Terreni del Comune di Cortona), e da una contigua/confinante particella di forma quadrilatera (identificata catastalmente al solito Foglio di Mappa e iscritta al Catasto Fabbricati).



Difatti, se di quest'ultima particella menzionata - che corrisponde alla n°189 - facciamo la sua visura al Catasto Terreni, questa risulta essere un "Ente Urbano". All'interno dell'area definita da questa particella n°189, vi insiste un fabbricato allo stato "grezzo"; strutturalmente definito da un punto di vista planivolumetrico, seppure in alcune parti/porzioni - anche a questo stadio realizzativo - sia da completarsi. Per il resto, questo edificio risulta essere privo della tamponatura delle pareti perimetrali in elevazione (fatta eccezione per quanto invece presente al piano primo dello stabile), risulta privo di tutte le tramezzature interne, di tutti gli impianti tecnologici ed allacci, della scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano primo, etc... Ovviamente l'edificio - allo stato odierno - risulta essere privo di qualsiasi opera di finitura. Sono presenti tutti i solai in latero-cemento interpiano, così come è presente anche quello inclinato (a due falde), relativo al tetto di quella porzione volumetrica che è presente anche al piano primo. Nel caso della porzione volumetrica dello stabile posto solo al piano terreno, questa risulta essere priva della struttura che formerebbe le due falde inclinate del tetto, (tipologicamente previsto a "capanna").

La struttura immobiliare appena descritta da un punto di vista catastale è definita come una "Unità Immobiliare in Corso di Costruzione"; Categoria Catastale "F/3". Priva di rendita e rappresentazione grafica in scala originaria 1:200. Il suddetto immobile è identificato - assieme alla sua circostante area pertinenziale adibita a resede - come Sub. 1 della particella n°189 riportata al Catasto Fabbricati. (Vedi Allegato "N6").

Questo immobile - i cui lavori edili sono fermi da più di una decina d'anni - ha preso "origine" e "derivazione" da quello che era un magazzino (Categoria Catastale "C/2"), che nei primi anni '2000 era presente



all'interno della solita particella n°189 (ovvero l'immobile che è menzionato nella "Certificazione Notarile Sostitutiva" della presente procedura esecutiva). (Vedi Allegati "N1 e N3"). Difatti, della demolizione di quello che era un fatiscente magazzino, nell'ambito di un Piano di Recupero denominato "Truffio", con la regolare Concessione Edilizia n°15 del 2004 rilasciata dal Comune di Cortona, è stata prevista - a parità di volumetria - la costruzione di questo immobile ad uso residenziale. Il posizionamento dell'edificio progettualmente previsto - e da un punto di vista perlomeno planivolumetrico seppure allo stato grezzo realizzato - risulta essere diverso rispetto a quello di dove sorgeva il magazzino; ma anch'esso è posto all'interno della solita particella n°189 del Foglio 308.

Il fabbricato in corso di costruzione, urbanisticamente si qualifica come un immobile (di pari volumetria al magazzino che è stato demolito - di 566,12 mc), con destinazione d'uso residenziale; composto da due alloggi di civile abitazione. In altri termini trattasi (perlomeno da un punto di vista progettuale), di un fabbricato bifamiliare. Lo "scheletro" strutturale dell'edificio - sostanzialmente definito/rappresentato da un punto di vista planivolumetrico - e presente attualmente sul posto, si sviluppa maggiormente in planimetria/pianta al piano terreno, con l'unica eccezione di una porzione che si sviluppa in altezza anche al piano primo. Sono presenti, a livello interrato, anche dei garage. In altri termini il fabbricato si sviluppa in elevazione su due livelli, il piano interrato e terreno, con solo una piccola porzione che si sviluppa in elevazione anche al piano primo.

E' da dire che risulta evidente che la realizzazione dell'edificio - e questo è riscontrabile anche all'attuale stadio realizzativo - presenta delle lievi



diversità/diformità rispetto a quanto previsto progettualmente. Tali variazioni, rispetto all'originario progetto, sono state messe in luce anche "indirettamente" dalla società esecutata; che nell'anno 2010 aveva fatta (senza peraltro poi averne alcuno riscontro abilitativo) richiesta/istanza di una nuova Concessione Edilizia a Variante di quella originaria del 2004. Quindi un eventuale compratore di questo immobile che è in corso di costruzione, dovrà poi per completare l'opera bifamiliare, oltre a ripresentare un nuovo progetto con regolare titolo abilitativo, anche tenere conto di ciò che è stato effettuato/realizzato in divergenza dal progetto approvato con C.E. n°15 del 2004. E' inoltre da dire che l'inattività lavorativa sulla struttura edificata ha determinato una netta incuria del lotto edificato, e stato di degrado sulla struttura dell'immobile stesso. Ovviamente, se l'incuria, l'esposizione alle intemperie atmosferiche, e il passare del tempo, possano avere inciso negativamente sulle opere strutturali presenti, questo andrà valutato con attenzione in maniera analitica da parte di uno strutturista al momento dell'ipotetico riavvio dei lavori edili. La vegetazione ha invaso un po' ovunque le due particelle pignorate (la n°189 e la n°199), ed anche in questo caso, per poter "ripartire" coi lavori, andrà fatta "pulizia".

Per quanto riguarda poi l'appezzamento di terreno agricolo - di mq. 4.900 - questo risulta catastalmente come qualità a "Vigneto"; ma in realtà questo consiste in un appezzamento di terreno ricoperto da abbondante vegetazione (alberature, cespugli, macchie), e non minimamente coltivato, (ne' a vigneto ne' a quant'altro). La forma geometrica di questo appezzamento di terreno è quadrilatera; in realtà risulta essere "stretta" e "lunga". Risulta essere confinante - nel suo lato minore esposto a Sud - con la particella n°189. La morfologia di questo

---

Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.81/2021

terreno è parzialmente pianeggiante e parzialmente "ondulata/mossa".  
Le due particelle non sono direttamente accessibili da delle strade  
pubbliche o vicinali, ma vanno attraversate altre proprietà. La strada che  
conduce nei loro pressi, è la strada vicinale "Truffio". Da un punto di vista  
catastale - il "Lotto Unico" omogeneo costituito dall'esperto, risulta  
essere così contraddistinto:

---

*Catasto Fabbricati del Comune di Cortona - Foglio 308 - Particella n°189*

*Sub. 1*

**FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ALLO STATO "GREZZO"  
(DI TIPO BIFAMILIARE) - ATTUALMENTE UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO  
DI COSTRUZIONE**

- Foglio 308 - Particella n°189 - Sub. 1 - Categoria F/3

---

*Catasto Terreni del Comune di Cortona - Foglio 308 - Particella n°199*

**APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO**

- Foglio 308 - Particella n°199 - Qualità "Vigneto" - Classe 1 -  
Superficie 4.900 mq. - Reddito Dominicale € 48,08. Reddito Agrario  
€ 35,43.

**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 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;*

---

Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.81/2021

- *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;*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°8**

L'esperto ha accertato e verificato che le "indicazioni" che descrivono due - dei tre complessivi - beni immobili pignorati (iscritti questi sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni), ne consentano in maniera univoca la loro identificazione. I due beni immobili pignorati che non si "discostano" da quanto riportato nelle due note di trascrizione del pignoramento (Vedi Allegati "S1 e S2"), così come nella "Certificazione Notarile Sostitutiva" redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, sono quelli identificati catastalmente come le particelle n°189 e n°199 entrambe iscritte al Foglio di Mappa 308 del Catasto Terreni del Comune di Cortona. (Vedi Allegato "C").

La particella n°199 iscritta al Catasto Terreni (di mq. 4.900), rappresenta "fisicamente" un appezzamento di terreno agricolo privo di qualsiasi fabbricato/manufatto che "gravi/insista" sulla sua area/superficie. La particella n°189 (nella sua "qualità/caratteristica" di particella iscritta anch'essa al Catasto Terreni), rappresenta invece "fisicamente" un'area non agricola sulla quale vi "gravano/insistono" dei fabbricati/manufatti che per la loro "natura" hanno una propria identificazione e iscrizione al Catasto Fabbricati (allo stesso Foglio di Mappa 308 del Comune di Cortona). Da un punto di vista "dimensionale" (Vedi Allegato "N7") la superficie di questa particella di forma quadrilatera, è pari a mq. 1.320.



Diversamente invece, il bene immobile identificato catastalmente dalla particella n°189 iscritta al Foglio di Mappa 308 del Catasto Fabbricati del Comune di Cortona - essendo questo identificativo di un fabbricato che è stato demolito diversi anni fa - non è più rappresentativo del magazzino (con Categoria Catastale C/2), che è stato pignorato e anche elencato/descritto nella "Certificazione Notarile Sostitutiva". (Vedi Allegati "C - N1 - N3 - N4"). Lo stesso ragionamento ovviamente vale per la consistenza catastale espressa da questo magazzino - pari a mq. 160 - che logicamente non è più presente all'attualità sul luogo indicato.

La storia catastale del compendio pignorato è già stato descritto dal perito nell'aggiornamento catastale inizialmente effettuato.

**Quesito n°9** - *Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°9**

L'esperto ha difatti provveduto - così come già detto più volte - ad eseguire il necessario aggiornamento catastale, autorizzato questo dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari. Questo è avvenuto a seguito di una propria istanza/riciesta rivolta al Signor Giudice (Vedi Allegato "A"), ed effettuata dopo la "visita" fatta sul posto dove sono ubicati i beni immobili pignorati (ovvero in Loc. San Lorenzo di Cortona - Montecchio,



nel Comune di Cortona), ed aver così riscontrato che il magazzino citato quale bene immobile pignorato, non era più presente; ma che al suo posto, anche se in posizione diversa all'interno della solita particella n°189 del Foglio di Mappa 308 del Comune di Cortona, "presenziava" un fabbricato in corso di costruzione (allo stato grezzo con i lavori edili fermi da diversi anni). Questo fabbricato allo stato grezzo da completare, consiste in un fabbricato che progettuamente avrebbe dovuto diventare un fabbricato ad uso residenziale di tipo bifamiliare. All'attualità questo immobile risulta essere - come già detto avanti - allo stato "grezzo" e privo d'impianti; e tuttavia neanche a questo stadio costruttivo, si può dire essere perfettamente completato e definito. Quindi al momento la struttura edilizia presente non è ne' funzionalmente definita, ne' tantomeno agibile. Le odierne condizioni dell'edificio versano in netto stato di abbandono, con circostanti ponteggi perimetrali addossati alle pareti in elevazione (precari e mal messi), che possono rappresentare un possibile pericolo per chi dovesse aggirarsi all'interno dell'area di cantiere. Da un punto di vista planivolumetrico la "nuova" struttura risulta essere tuttavia sostanzialmente definita/conformata.

**Quesito n°10** - *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il Certificato di Destinazione Urbanistica;*

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°10**

Il perito - così come richiesto dal presente quesito - ha acquisito per la particella pignorata iscritta al Catasto Terreni del Comune di Cortona



(ovvero per la particella n°199 del Foglio di Mappa 308), il Certificato di Destinazione Urbanistica (il C.D.U.). Il suddetto C.D.U. è stato richiesto e rilasciato dal competente Ufficio del Comune di Cortona (Ar). (Vedi Allegato "P"). Nel Certificato è specificato che l'area/superficie relativa alla particella n°199 (così come peraltro la particella n°189 del solito Foglio di Mappa), secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico di pianificazione comunale vigente, ricade in zona omogenea di tipo "E/4". La destinazione urbanistica della zona omogenea "E/4" è quella riferita a "Le Colline Emergenti della Val di Chiana - Territorio Extraurbano".

Dunque in riferimento alle particelle nn°189 e n°199 del Foglio di Mappa n°308 del Comune di Cortona, le loro specifiche caratteristiche urbanistiche sono espressamente riportate nel certificato di destinazione urbanistica. Queste "informazioni" sono ovviamente dedotte dall'ultimo ed approvato Strumento Urbanistico Vigente del Comune di Cortona. Entrambe le due particelle sono identificate come parti del territorio destinate ad uso agricolo. (Vedi Allegato "P"). L'esperto - in riferimento esclusivo alla particella n°189 - vuole inoltre specificare, che l'attuale fabbricato in corso di costruzione (catastralmente identificato come F/3) che vi insiste sopra, è stato costruito (logicamente nell'attualità dello stato in cui si trova adesso), in attuazione di un Piano di Recupero del 2003 (con Concessione Edilizia n°15 del 2004); e precisamente con il Piano di Recupero denominato "Truffio" (posto in località San Lorenzo di Cortona).



Il progetto del Piano di Recupero "Truffio", prevedeva la realizzazione di un nuovo edificio composto da due alloggi di civile abitazione, e questo a seguito della demolizione di un degradato manufatto adibito a magazzino (il "C/2" pignorato citato nella "Certificazione Notarile Sostitutiva" ed anche elencato nel pignoramento stesso). La costruzione del nuovo edificio (allo stato grezzo) - seppur in diversa collocazione all'interno dell'area della particella n°189 - prevede la sua realizzazione mantenendo il solito volume del magazzino avanti demolito.

**Quesito n°11** - *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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;*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°11**

L'esperto, a seguito delle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Cortona (Ar), ha potuto verificare che - in riferimento al fabbricato che si trova al così detto "Stato Grezzo" (e nello



specifico non perfettamente ultimato neanche a questo stadio), sussiste un regolare titolo abilitativo che ne ha permesso la sua costruzione/edificazione. L'immobile a cui l'esperto si riferisce, consiste ovviamente nell'attuale fabbricato individuato catastalmente dalla particella n°187 Sub.1 - Foglio di Mappa 308 del Catasto Fabbricati del Comune di Cortona. Ubicato questo in località "Case Sparse di Montecchio", nella frazione San Lorenzo di Cortona.

Dunque l'esperto ha potuto verificarne la sua regolarità realizzativa; ascrivibile alla Concessione Edilizia n°15 (rilasciata in data 1/06/2004), in attuazione del Piano di Recupero "Truffio". La suddetta pratica edilizia è quella identificata dal Comune di Cortona come la Pratica n°15/2003. Questa Concessione Edilizia all'epoca del suo rilascio, venne intestata al richiedente, per poi essere volturata (a partire dal 22/03/2006), alla ditta/società (attualmente eseguita) \*\*\*\*\*.

Come già detto nella risposta precedente, questa concessione edilizia relativa all'attuazione del Piano di Recupero "Truffio", prevedeva la nuova edificazione attraverso la demolizione del degradato magazzino che insisteva anch'esso all'interno della medesima particella n°189 del Foglio di Mappa 308 del Comune di Cortona. Dunque il nuovo edificio previsto da progetto (un fabbricato ad uso residenziale costituito da due piccoli alloggi di civile abitazione), avrebbe dovuto avere la medesima volumetria dell'edificio (quello adibito a magazzino), che contestualmente doveva essere (come in realtà lo è stato), demolito. Ulteriormente, i due manufatti citati, ovvero il magazzino demolito che corrisponde in realtà a quello citato nel pignoramento, così come quello nuovo e che risulta costruito quasi integralmente per quanto riguarda il suo "scheletro" strutturale, insistevano entrambi con la loro area di



sedime - seppur con diversa collocazione sul suolo - nella medesima particella n°189; particella questa riportata al Catasto Terreni del Comune di Cortona come "Ente Urbano".

L'esperto vuole inoltre rendere noto, che la società "\*\*\*\*\*", ha presentato in data 20/10/2010 con Prot. 28.111 - nella persona del suo Amministratore Unico - istanza/richiesta per il completamento in Variante dei lavori iniziati ed autorizzati con la Concessione Edilizia n°15 del 1/06/2004. Si richiedeva quindi il Permesso di Costruire come 1°

Variante alla Concessione Edilizia n°15 del 1/06/2004. A questa richiesta è stato attribuito da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cortona, il numero di pratica edilizia D/10/01012; e sono state inviate dalla società costruttrice stessa - in data 16/11/2010 - anche dei documenti integrativi con delle precisazioni. Va specificato che questa richiesta (con la sua documentazione progettuale allegata), non venne però accettata dal Comune; e difatti la suddetta pratica - non risultando avviato alcun procedimento/iter amministrativo - non ha avuto alcuna validità. La problematica sostanziale di questa pratica è che essendo passato troppo tempo per la sua ripresentazione, questa non si poteva configurare come una Variante in Corso d'Opera alla preesistente pratica presentata (la n°15 del 1/06/2004), ma la "ripresentazione" della documentazione progettuale doveva consistere nella richiesta di un nuovo titolo abilitativo. E questo proprio in virtù del fatto che il tempo normativo/amministrativo per riprendere i lavori con una "semplice" variante, era scaduto. Dalla presentazione e visione di questa documentazione tecnica-progettuale allegata all'istanza di Variante al progetto originario (non riconosciuta questa tuttavia valida a nessun fine abilitativo), si possono riscontrare delle modeste modifiche/variazioni. Alcune di queste sono effettivamente

---

Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.81/2021



riscontrabili anche nello stato attuale, cioè quello attualmente allo stato grezzo/incompleto in cui si trova l'immobile, altre (non essendo state realizzate), sono puramente ipotetiche/prevedibili. Trattasi di modifiche/variazioni - rispetto a quanto già preventivato ed autorizzato con l'iniziale (ed unico) titolo abilitativo (la C.E. n°15/2004) - di lieve entità. Tra queste la più rilevante si può riscontrare nel far sì che l'accesso ai previsti garage interrati avvenga dal lato Est dell'edificio, e non più come originariamente previsto dal lato Ovest. Ulteriormente vengono menzionate nella relazione tecnica piccole modifiche interne, e delle sistemazioni esterne dell'area edificata. Tutto il resto non avrebbe comportato modifiche nelle finiture dell'edificio.

In buona sostanza l'esperto rileva, che seppure allo stato odierno - per l'edificio allo stato "grezzo" in corso di costruzione - sia impossibile dire che vi siano degli effettivi abusi edilizi - in quanto da un punto di vista planivolumetrico la struttura immobiliare appare conforme a quanto progettualmente previsto - non è da escludere (anzi è assai prevedibile), che per "chiudere" i lavori rispetto a come originariamente approvato, debba essere ripresentato un "nuovo" progetto (avente titolo abilitativo) che "adegu" la realtà edificata con le previsioni/condizioni progettuali. In altri termini è prevedibile la presentazione di un "nuovo" progetto che permetta allo stabile residenziale di ottenere la conformità urbanistica. L'esperto nella sua valutazione estimativa terrà in considerazione la suddetta "condizione", che certamente per chi vorrà ultimare il fabbricato bifamiliare ad uso residenziale, potrà rappresentare una "problematica", traducibile per l'esperto da un punto di vista valutativo/estimativo, in un certo deprezzamento dell'edificio da ultimare.



**Quesito n°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 tra 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;



**RISPOSTA AL QUESITO N°12**

La risposta al presente quesito - considerate le “condizioni” in cui si trova l’unità immobiliare catastalmente in corso di costruzione ed allo stato “grezzo” non ancora completato/definito - risulta essere ovviamente inapplicabile. L’appezzamento di terreno agricolo definito dalla particella n°199 risulta essere - adesso così come nel momento del suo pignoramento - libero da occupanti. Dunque tutti i beni immobili pignorati - raggruppati nel “Lotto Unico” - posti nel Comune di Cortona, frazione San Lorenzo di Cortona, non sono in alcun modo occupati da terze persone.

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

**RISPOSTA AL QUESITO N°13**

Il creditore esecutato risulta essere una società edile, precisamente la “\*\*\*\*\*”; pertanto il presente quesito non necessita di risposta, non essendovene i presupposti espressi dal quesito stesso.

**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);*

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°14**

Visto quanto affermato dal perito in risposta del precedente quesito (il quesito n°13), l'attuale domanda non necessita logicamente di nessuna risposta; mancandovene i necessari presupposti.

**Quesito n°15** - *Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°15**

La struttura immobiliare presente - viste le sue "condizioni" - risulta essere priva di qualsiasi tipo d'impianto (elettrico, idrico, telefonico, fognario, etc...). L'appezzamento di terreno agricolo è anch'esso privo di qualsiasi allaccio/fornitura.

**Quesito n°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 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 dei beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in ....; censito..., ecc.);*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°16**

L'esperto - fin dall'inizio della redazione della presente perizia tecnica/estimativa - ha "raggruppat" tutti i beni immobili pignorati in un "Lotto Unico". Quindi per l'esperto, la futura ed eventuale vendita coattiva, oltre ad essere possibile, potrà avvenire trasferendo tutti i beni immobili che sono stati pignorati alla società esecutata, in un unico "passaggio/atto".

Il C.T.U. ha fatto questa scelta in quanto, seppur coesistano tra i beni immobili pignorati sia un fabbricato (allo stato "grezzo" ed in corso di costruzione) iscritto al Catasto Fabbricati, che un attiguo/confinante appezzamento di terreno agricolo iscritto al Catasto Terreni, sussistono varie motivazioni che inducono a fare tale scelta. Tutti gli immobili pignorati che sono stati "raggruppati" dall'esperto nel "Lotto Unico", oltre ad essere intestati alla solita società \*\*\*\*\* , ad essere posseduti nella stessa quota di possesso (1/1 di piena proprietà); sono stati anche acquisiti in un unico "momento" tramite atto notarile di "Compravendita".

Ulteriormente va detto (nel rispetto delle indicazioni fornite dal presente quesito), che il perito ha anche voluto evitare - costituendo un unico lotto - di frammentare eccessivamente i beni immobili pignorati in più



“gruppi/lotti”; che avrebbero questi determinato una inutile perdita di valore del compendio esecutato complessivo. Inoltre appare evidente, che i beni immobili pignorati, formano un contesto “ambientale/immobiliare” unico, che anche da un punto di vista commerciale è preferibile non suddividere/scindere.

Anche l'ipotesi di distinguere l'appezzamento di terreno agricolo dalla particella iscritta al Catasto Fabbricati ove è posizionato il manufatto in corso di costruzione, seppure “teoricamente” possibile, non è stata concretizzata; e questo in quanto il terreno sarebbe risultato in buona parte inaccessibile, ed inoltre il suo valore commerciale disgiunto dal fabbricato sarebbe diminuito notevolmente.

Dunque per tutta questa serie di motivazioni - ed anche per altre non citate - il C.T.U. ha preferito non separare i beni immobili complessivamente pignorati in più lotti, ma considerarne uno unico. Il “Lotto Unico” formato/costituito dal perito è dunque da considerare - da un punto di vista commerciale/economico - unico, omogeneo, ed indivisibile, e potrà essere venduto - come già detto - solo così come è stato predisposto.

**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 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;*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°17**

Normalmente l'esperto, al fine della determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso residenziale/abitativo, adotta quale criterio di stima, quello di tipo sintetico-comparativo.

In questo caso, l'unità immobiliare iscritta al Catasto Fabbricati facente parte del "Lotto Unico" (ovvero la particella n°189 Sub. 1 con la sua



circostante area anch'essa riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona), risultando allo stato grezzo con alcune parti da completarsi (senza tamponamenti esterni, tramezzature interne, impianti tecnologici e quant'altro), risulta essere una "eccezionalità" estimativa. Pertanto il CTU non ritiene opportuno procedere con il "consueto" criterio avanziato e menzionato di tipo "comparativo", ma ritiene più giusto valutare l'attuale immobile (che si presenta allo stato grezzo ed in corso di costruzione), procedendo con una metodologia estimativa "semplificata" relativa al così detto "Valore di Trasformazione". Il CTU intende attribuire ai due alloggi di civile abitazione previsti da progetto - sulla base dei valori OMI medi della zona ove questi si collocano - un complessivo valore finale. (Vedi Allegato "I").

Per i locali abitabili, il valore medio - espresso dai Valori OMI - risulta essere pari ad € 1.125 al mq. (riferito alla superficie lorda). Per i locali ad uso box auto (garage), il valore medio - espresso dai Valori OMI - risulta essere pari ad € 755 al mq. (riferito sempre alla superficie lorda).

Da dirsi fin da subito - che progettualmente - la superficie lorda abitabile prevista, risulta essere pari all'incirca a mq. 180, mentre quella accessoria adibita a garage/box auto è progettualmente prevista pari a circa mq. 80.

Una volta attribuito al fabbricato residenziale costituito progettualmente da due alloggi di civile abitazione, un valore di mercato finale medio, l'esperto detraerà (esprimendo questa detrazione in forma di percentuale a detrarre), la prevedibile spesa di quella che sarà la trasformazione dell'edificio, "partendo" in questo conteggio di spesa, da quelle che sono le attuali condizioni dell'immobile.



L'esperto, in questa detrazione (espressa in percentuale sul valore finale di mercato mediamente ipotizzato), terrà ovviamente conto non solo delle spese per completare l'opera, ma anche di quanto detto nelle risposte n°7 e n°11. Della presente relazione, di ciò che potrà derivare dall'attuale situazione di "degrado" strutturale, ripristino che dovrà essere effettuato strutturalmente, ipotetiche spese per oneri comunali e/o diritti di segreteria, spese progettuali, etc... Ulteriormente l'esperto considererà anche un ulteriore/aggiuntivo deprezzamento - che verrà sempre incluso nella percentuale a detrazione del valore di mercato "Ordinario" - e questo dovuto al fatto che vi è una sostanziale differenza tra quello che è il libero mercato e la "vendita coattiva" (nel quale rientra invece l'unità immobiliare oggetto di pignoramento); considerando in quest'ultima "tipologia" anche l'assenza di garanzia per eventuali "vizi" dello stesso bene immobile oggetto di vendita. Ovviamente questa situazione rappresenta già di per sé stessa una determinata e significativa "condizione" di deprezzamento.

L'esperto presuppone così un deprezzamento dell'unità immobiliare in corso di costruzione (sulla base anche dell'esperienza acquisita nel corso degli anni in materia), pari ad un 70% di quello che potrebbe essere il suo "Ordinario" valore di mercato.

Si rammenta che tutti i beni immobili pignorati di cui viene successivamente espresso il loro valore, sono posseduti dalla società \*\*\*\*\* per l'intero in piena proprietà.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ALLO STATO "GREZZO" ED IN CORSO DI COSTRUZIONE**

L'ipotetico "Valore Ordinario" del fabbricato residenziale bifamiliare fosse stato ultimato e finito, facente parte del "Lotto Unico" è così calcolato:

---

Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.81/2021

- **Locali abitabili**

mq. 180 x €/mq. 1.125 = € 202.500

- **Locali box-auto**

mq. 80 x €/mq. 755 = € 60.400

**SOMMANO € 262.900**

**DEPREZZAMENTO = € 262.900 x 0,7 = € 184.030**

(Centoottantaquattromilatrenta Euro)

**DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ALLO STATO "GREZZO" ED IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Il più probabile "Valore Attuale" del suddetto bene immobile pignorato ed incluso nel Lotto Unico - è determinato da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore Attuale = Valore Ordinario + Aggiunte - Detrazione

In cifre:

€ 262.900 + 0 - €184.030 = € 78.870 (Settantottomilottocentoseventanta Euro).

L'esperto poi, per quanto riguarda la valutazione del contiguo/confinante appezzamento di terreno agricolo identificato catastalmente dalla particella n°199 (Foglio di Mappa 308) di mq. 4.900 (Qualità "Vigneto"); tenendo in considerazione anche i valori agricoli medi della zona (Vedi Allegato "H"), si "applica" un valore al mq. di € 4. Difatti il valore un po' più alto rispetto a quello che potrebbe essere un "semplice" terreno agricolo, è dovuto alla contiguità con l'area edificabile/edificata, che potrebbe in



futuro costituire una sorta di area esclusiva adibibile a resede dell'edificato.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO - (Terreno costituito dalla superficie della particella n°199 del Foglio di Mappa 308 del Comune di Cortona)**

Il "Valore Ordinario" dell'appezzamento di terreno agricolo facente parte del "Lotto Unico", e costituito esclusivamente dalla particella iscritta al Catasto Terreni del Comune di Cortona, e sarà così calcolato:

• **Appezzamento di Terreno Agricolo**

mq. 4.900 x €/mq. 4 = € 19.600

**SOMMANO € 19.600**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO - (Terreno costituito dalla superficie della particella n°199 del Foglio di Mappa 308 del Comune di Cortona)**

Il più probabile "Valore Attuale" - dell'appezzamento di terreno agricolo pignorato ed incluso nel Lotto Unico - è determinato da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore Attuale = Valore Ordinario + Aggiunte - Detrazioni

In cifre:

€ 19.600 + 0 - 0 = € 19.600 (Diciannovemilaseicento Euro).

L'esperto, dalla sommatoria dei "Valori Attuali" dei singoli beni immobili che compongono il così detto "Lotto Unico", determina il valore complessivo di quest'ultimo riportato all'attualità.



**DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DEL "LOTTO UNICO"**

Calcolo:

$$€ 78.870 + € 19.600 = € 98.470$$

Il valore complessivo del "Lotto Unico" corrisponderà ad un valore – che arrotondato per difetto - sarà pari a **€ 98.000** (Novantottomila Euro).

**VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO = € 98.000****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 comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- In caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- Se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;



**RISPOSTA AL QUESITO N°18**

Tutti gli immobili che sono “compresi” nel “Lotto Unico” costituito dal perito, non sono pignorati in maniera pro-quota, ma lo sono nella loro interezza. Non sussiste pertanto la “condizione” necessaria/essenziale per cui si debba rispondere al presente quesito. Difatti si ribadisce che i beni immobili eseguiti (che risultano essere integralmente “compresi/considerati” nel “Lotto Unico” costituito dall’esperto), sono posseduti dalla società \*\*\*\*\*.

Come già detto precedentemente, i beni immobili pignorati sono stati “raggruppati” dall’esperto in un unico lotto; il così detto “Lotto Unico”. La stima di quest’ultimo è stata effettuata per l’intero, in quanto il “Lotto Unico” risulta essere indivisibile/inscindibile, e certamente i beni immobili che lo compongono non possono essere divisi in natura. (Vedi la risposta al precedente quesito n°17). Considerata questa “condizione”, il presente quesito non necessita di risposta, non risultando i beni immobili pignorati in forma pro-quota.

**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;*

**RISPOSTA AL QUESITO N°19**

Il presente quesito non necessita di risposta, non essendovi i necessari presupposti espressi dal quesito stesso.

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

**RISPOSTA AL QUESITO N°20**

Il presente quesito non necessita di risposta, non essendovi i necessari presupposti espressi dal quesito stesso. Difatti la “struttura” allo stato grezzo in corso di costruzione, non si può certamente considerare un’opera abusiva (essendo stata costruita sulla base autorizzativa della Concessione Edilizia n°15 del 2004), ed il suo completamento è effettuabile sulla base di un nuovo titolo abilitativo che ne permetta i lavori di ultimazione. Trasformando il fabbricato che all’attualità risulta “incompiuto”, in uno residenziale ultimato e composto da due alloggi di civile abitazione.

Arezzo, 24 maggio 2022.

IL C.T.U.

(Architetto Alessandro Tinacci)

**ALLEGATI PERIZIA:**

- Alleg. “A” - Richiesta/Istanza del perito per Aggiornamento Catastale
- Alleg. “B” - Autorizzazione del Giudice alla Richiesta del perito per Aggiornamento Catastale
- Alleg. “C” - Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano
- Alleg. “D” - Contratto di Mutuo Fondiario datato 11/07/2007
- Alleg. “E1” - Foto dei beni immobili pignorati - Fabbricato al “Grezzo” +  
Appezamento di Terreno Agricolo - Parte 1°



Alleg. "E2" - Foto dei beni immobili pignorati - Fabbricato al "Grezzo" +  
Appezzamento di Terreno Agricolo - Parte 2°

Alleg. "E3" - Foto dei beni immobili pignorati - Fabbricato al "Grezzo" +  
Appezzamento di Terreno Agricolo - Parte 3°

Alleg. "E4" - Foto dei beni immobili pignorati - Fabbricato al "Grezzo" +  
Appezzamento di Terreno Agricolo - Parte 4°

Alleg. "E5" - Foto Aerea - reperita da Google Earth - dei beni immobili  
pignorati - Fabbricato al "Grezzo" + Appezzamento di Terreno  
Agricolo

Alleg. "F" - Comunicazione dell'effettuata trasmissione della documentazione  
catastale aggiornata, così come autorizzata dal Giudice il  
7/02/2022

Alleg. "G" - Visura Storica Camerale della Società eseguita - la  
"\*\*\*\*\*" Società Unipersonale

Alleg. "H" - Valori Agricoli Medi della Provincia di Arezzo - Ultima Annualità  
(Anno 2021) - Regione Agraria n. 6

Alleg. "I" - Valori OMI - Comune di Cortona (Ar) - Anno 2021 - 2° Semestre

Alleg. "L" - Scheda delle Trascrizioni, Iscrizioni e Privilegi a carico della  
Società eseguita "\*\*\*\*\*"

Alleg. "M" - Estratto Cartografico relativo al Vincolo Paesaggistico di dove  
insistono i beni immobili pignorati

Alleg. "N1" - Superato Foglio di Mappa 308, Comune di Cortona, Partt. nn°189  
- 199 (Scala 1:2.000) - Antecedente la demolizione del  
Magazzino che è presente in Mappa all'interno della particella  
n°189

Alleg. "N2" - Attuale Foglio di Mappa 308, Comune di Cortona, Partt. nn°189 -  
199 (Scala 1:2.000) - Successivo alla demolizione del



Magazzino e con rappresentato in Mappa (all'interno della solita particella n°189) il fabbricato in corso di costruzione allo stato "grezzo" (Categoria Catastale F/3)

Alleg. "N3" - Superata/Soppressa Visura Catastale Storica per Immobile - dove vi erano i dati catastali che identificavano come presente il demolito magazzino (Categoria Catastale C/2)

Alleg. "N4" - Superata/Soppressa Scheda Planimetrica (Scala 1:200) - Particella n°189 - Catasto Fabbricati - Foglio 308 Cortona - dove era rappresentato graficamente il demolito magazzino (Categoria Catastale C/2)

Alleg. "N5" - Attuale Visura Catastale Storica per Immobile della particella n°199 - Foglio 308 Cortona - Catasto Terreni

Alleg. "N6" - Attuale Visura Catastale Storica per Immobile della particella n°189 Sub. 1 - Foglio 308 Cortona - Catasto Fabbricati

Alleg. "N7" - Attuale Visura Catastale Storica per Immobile della particella n°189 - Foglio 308 Cortona - Catasto Terreni

Alleg. "O1" - Atto Notarile di Provenienza (per la società eseguita "\*\*\*\*\*" di tutti i beni immobili pignorati nella presente procedura esecutiva

Alleg. "O2" - Atto Notarile di Provenienza da parte del precedente proprietario che ha poi venduto tutti i beni immobili pignorati nella presente procedura esecutiva alla società eseguita "\*\*\*\*\*"

Alleg. "P" - Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Cortona (Ar) relativamente alle due particelle iscritte al Catasto Terreni - (Foglio 308, Particelle nn°189 e 199)



Alleg. "Q1" - Pratiche Edili-Urbanistiche Pregresse (Comune di Cortona) -  
Documento 1 - Concessione Edilizia n°15 del 2004 in Attuazione  
del Piano di Recupero "Truffio"

Alleg. "Q2" - Pratiche Edili-Urbanistiche Pregresse (Comune di Cortona) -  
Documento 2 - Relazione Tecnica allegata alla Concessione  
Edilizia n°15 del 2004 in Attuazione del Piano di Recupero  
"Truffio"

Alleg. "Q3" - Pratiche Edili-Urbanistiche Pregresse (Comune di Cortona) -  
Documento 3 - Richiesta effettuata in data 20/10/2010 di  
Permesso di Costruire a Variante della Concessione Edilizia  
n°15 del 2004 in Attuazione del Piano di Recupero "Truffio" -  
Comunicazione del Tecnico Progettista - PRATICA SOSPESA  
SENZA RILASCIO DI ALCUN TITOLO ABILITATIVO

Alleg. "Q4" - Pratiche Edili-Urbanistiche Pregresse (Comune di Cortona) -  
Documento 4 - Richiesta effettuata in data 20/10/2010 di  
Permesso di Costruire a Variante della Concessione Edilizia  
n°15 del 2004 in Attuazione del Piano di Recupero "Truffio" -  
Parere Ufficio Ambiente Comune di Cortona - PRATICA  
SOSPESA SENZA RILASCIO DI ALCUN TITOLO ABILITATIVO

Alleg. "Q5" - Pratiche Edili-Urbanistiche Pregresse (Comune di Cortona) -  
Documento 5 - Richiesta effettuata in data 20/10/2010 di  
Permesso di Costruire a Variante della Concessione Edilizia  
n°15 del 2004 in Attuazione del Piano di Recupero "Truffio" -  
Richiesta a completamento della originaria C.E. 15/2004 -  
PRATICA SOSPESA SENZA RILASCIO DI ALCUN TITOLO  
ABILITATIVO

---

Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.81/2021



Alleg. "Q6" - Pratiche Edili-Urbanistiche Pregresse (Comune di Cortona) - Documento 6 - Richiesta effettuata in data 20/10/2010 di Permesso di Costruire a Variante della Concessione Edilizia n°15 del 2004 in Attuazione del Piano di Recupero "Truffio" - Sospensione Pratica - PRATICA SOSPESA SENZA RILASCIO DI ALCUN TITOLO ABILITATIVO

Alleg. "Q7" - Pratiche Edili-Urbanistiche Pregresse (Comune di Cortona) - Documento 7 - Richiesta effettuata in data 20/10/2010 di Permesso di Costruire a Variante della Concessione Edilizia n°15 del 2004 in Attuazione del Piano di Recupero "Truffio" - Tav. 1 - PRATICA SOSPESA SENZA RILASCIO DI ALCUN TITOLO ABILITATIVO

Alleg. "Q8" - Pratiche Edili-Urbanistiche Pregresse (Comune di Cortona) - Documento 8 - Richiesta effettuata in data 20/10/2010 di Permesso di Costruire a Variante della Concessione Edilizia n°15 del 2004 in Attuazione del Piano di Recupero "Truffio" - Tav. 5 - PRATICA SOSPESA SENZA RILASCIO DI ALCUN TITOLO ABILITATIVO

Alleg. "Q9" - Pratiche Edili-Urbanistiche Pregresse (Comune di Cortona) - Documento 9 - Richiesta effettuata in data 20/10/2010 di Permesso di Costruire a Variante della Concessione Edilizia n°15 del 2004 in Attuazione del Piano di Recupero "Truffio" - Tav. 6 - PRATICA SOSPESA SENZA RILASCIO DI ALCUN TITOLO ABILITATIVO

Alleg. "Q10" - Pratiche Edili-Urbanistiche Pregresse (Comune di Cortona) - Documento 10 - Richiesta effettuata in data 20/10/2010 di Permesso di Costruire a Variante della Concessione Edilizia





n°15 del 2004 in Attuazione del Piano di Recupero "Truffio" -  
Comunicazione Non Avvio del Procedimento - PRATICA  
SOSPESA SENZA RILASCIO DI ALCUN TITOLO ABILITATIVO

Alleg. "S1" - N°1 Ispezione Ipotecaria - Nota di Trascrizione - Pignoramento  
Immobili - Presentazione 19/05/2021

Alleg. "S2" - N°2 Ispezione Ipotecaria - Nota di Trascrizione - Pignoramento  
Immobili - Presentazione 3/11/2020



---

Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.81/2021

