

TRIBUNALE DI AREZZO

Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n. 185/2022

Alla S.V. Ill.ma Giudice Esecuzione:

Dott.ssa Lucia Bruni

Creditore procedente:

BANCA POPOLARE DI CORTONA S.C.p.a.

Legale: Avv. [REDACTED]

Creditore Intervento:

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Legale: Avv. [REDACTED]

Soggetti debitori:

[REDACTED]

Codice Fiscale:

[REDACTED]

Codice Fiscale:

Soggetti debitori:

[REDACTED]

Codice Fiscale:

[REDACTED]

Codice Fiscale:

Legale: Avv. [REDACTED]

PERIZIA DEL 19 giugno 2023

Il CTU nominato ESPERTO: Geom. MARIA GIOVANNA CLEMENTE

Firmato digitalmente da:

Geom. Maria Giovanna Clemente

NOMINA DEL C.T.U.

La sottoscritta **Geom. Maria Giovanna Clemente** iscritta al n. 913 dell'Albo del Tribunale di Arezzo, con studio in Arezzo Via B. Croce, nc. 79/c, Cell. 393.9995492, indirizzo e-Mail (PEC): mariagiovanna.clemente@geopec.it, ha prestato il proprio giuramento di nomina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (*da qui in avanti Esperto*), in data 9 febbraio 2023.

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

In riferimento al certificato notarile depositato in atti (*redatto dal Notaio De Stefano del 30 novembre 2022*) si attesta che i dati catastali degli immobili riportati sono coincidenti con le visure e con i registri immobiliari. Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, tuttavia la scrivente ha recuperato anche gli atti notarili precedenti la Successione della madre di [REDACTED]. E' opportuno segnalare che il Notaio non indica il resede pertinenziale distinto dalla particella 62 sub 1 del foglio 306 identificato bene a comune, ovvero B.C.N.C. ai subalterni di seguito descritti. Si ravvisa inoltre che dalla lettura delle visure catastali le quote di proprietà degli esecutati provenienti dalla Denuncia di Successione di [REDACTED] non sono state correttamente indicate, sebbene esatte nella nota di trascrizione di detta successione. Si presume che la voltura depositata non sia stata compilata in linea con la Denuncia di Successione in quanto la quota in proprietà al de cuius di $\frac{1}{4}$ è stata suddivisa in pari quota tra i rispettivi quattro eredi mentre doveva essere resa la quota di $\frac{1}{3}$ al coniuge e la rimanente di $\frac{2}{3}$ frazionata in pari quota ai tre figli, pertanto le giuste attribuzioni dovevano restituire $\frac{15}{18}$ al coniuge comprensivi della quota

già in suo possesso e 1/18 a ciascuno dei figli, mentre in visura catastale risultano 13/16 al coniuge e 1/16 ciascuno ai figli.

Alla luce di quanto esposto sussisterebbe la necessità di procedere ad una richiesta di correzione catastale.

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del medesimo i dati catastali indicati non sono corretti, come già evidenziato nell'istanza trasmessa al Giudice in data 1 marzo 2023 (**ALLEGATO A**), tuttavia consentono l'individuazione del bene, mentre sono correttamente indicate le quote di proprietà.

In risposta al 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.*

Documentazione catastale

I beni pignorati sono costituiti da una porzione di fabbricato posto in aderenza ad altra/e unità immobiliare/i in Comune di Cortona, alla località C.S. Centoia n. 55, sviluppato su due piani fuori terra e composto catastalmente da: cucina, vano pluriuso, cantina, disimpegno, bagno, centrale termica/magazzino e ripostiglio (sottoscala) al piano terra; disimpegno, bagno, quattro camere e piccolo ballatoio al piano primo, cui si accede sia attraverso scala interna che esterna; il tutto corredato da quattro annessi in corpi separati, di cui il primo composto da più locali contigui adibiti a ripostigli e locale legnaia rappresentati nella stessa planimetria del fabbricato; il secondo adibito a garage, il terzo ed il quarto adibiti a locali deposito/magazzino e ripostiglio, oltre la resede a comune.

Tutte le unità immobiliari di seguito descritte sono registrate al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona del Foglio al foglio n. 306 particelle:

▪ fabbricati (*particella 62 subalterno 6 e particella 63 subalterno 2 "graffate"*)

I dati identificativi dell'immobile sono censiti presso Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali attraverso la Denuncia di Variazione, avvenuta tramite il deposito in data 29.04.2011 (n. 32373.1/2011) - Pratica n. AR0094992 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, successiva variazione di classamento d'ufficio (n.1612.1/2012) del 25/01/2012, Pratica n. AR0010941 e seguente variazione toponomastica richiesta dal Comune di Cortona (n.46913.1/2013) del 23.04.2013, Pratica n. AR0078242. Ultima Denuncia di Variazione, avvenuta tramite il deposito in data 14.06.2023 (n. 38211.1/2023) Pratica n. AR0038211 in atti dal 15.06.2023 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione.

Dalle suddette variazioni l'immobile risulta oggi censito presso il **Catasto Fabbricati** del Comune di Cortona, **foglio 306 particella 62 subalterno 6 e particella 63 subalterno 2 "graffate"** (ex

particella 62 subalterno 2 e particella 63 subalterno 1 "graffate"), località Centro Abitato Centoia snc piano T-1:

- Categoria: A/3
- Classe: 4
- Consistenza vani: 7,0
- Superficie catastale: 137 mq.
- Totale escluse aree scoperte: mq. 136
- Rendita catastale: € 524,20 (*Euro Cinquecentoventiquattro/20*)

▪ **magazzino (particella 62 subalterno 7)**

I dati identificativi dell'immobile sono censiti presso Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali attraverso la Denuncia di Variazione, avvenuta tramite il deposito in data 29.04.2011 (n. 32373.1/2011) - Pratica n. AR0094992 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, successiva variazione di classamento d'ufficio (n. 1612.1/2012) del 25/01/2012, Pratica n. AR0010941 e seguente variazione toponomastica richiesta dal Comune di Cortona (n. 46913.1/2013) del 23.04.2013, Pratica n. AR0078242. Ultima Denuncia di Variazione, avvenuta tramite il deposito in data 14.06.2023 (n. 38211.1/2023) Pratica n. AR0038211 in atti dal 15.06.2023 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione.

Dalle suddette variazioni l'immobile risulta oggi censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cortona, foglio 306 particella 62 subalterno 7 (**ex particella 62 subalterno 2 e particella 63 subalterno 1 "graffate")**, località Centro Abitato Centoia snc piano T:

- -Categoria: C/2
- -Classe: 7
- -Consistenza vani: 30,00 mq.
- -Superficie catastale: 33,00 mq.
- -Rendita catastale: € 116,20 (*Euro Centosedici/20*)

▪ **garage (particella 62 subalterno 3)**

I dati identificativi del garage sono censiti presso Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali attraverso la Denuncia di Variazione, avvenuta tramite il deposito in data 29.04.2011 (n. 32373.1/2011) - Pratica n. AR0094992 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, successiva variazione di classamento d'ufficio (n. 1613.1/2012) del 25/01/2012, Pratica n. AR0010942 e seguente variazione toponomastica richiesta dal Comune di Cortona (n. 46914.1/2013) del 23.04.2013, Pratica n. AR0078243.

Dalle suddette variazioni l'immobile risulta censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cortona, **foglio 306 particella 62 subalterno 3**, località Centro Abitato Centoia s.n.c. piano T:

- Categoria: C/6
- Classe: 3
- Consistenza: 27 mq.
- Superficie catastale: 30 mq.
- Rendita catastale: € 73,90 (*Euro Settantatre/90*)

▪ **deposito/magazzino (particella 62 subalterno 4)**

I dati identificativi del magazzino sono censiti presso Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali attraverso la Denuncia di Variazione, avvenuta tramite il deposito in data 29.04.2011 (n. 32373.1/2011) - Pratica n. AR0094992 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, successiva variazione di classamento d'ufficio (n. 1613.1/2012) del 25/01/2012, Pratica n. AR0010942 e seguente variazione toponomastica richiesta dal Comune di Cortona (n.46915.1/2013) del 23.04.2013, Pratica n. AR0078244. Dalle suddette variazioni l'immobile risulta censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cortona, **foglio 306 particella 62 subalterno 4**, località Centro Abitato Centoia s.n.c. piano T:

- Categoria: C/2
- Classe: 5
- Consistenza: 24 mq.
- Superficie catastale: 25 mq.
- Rendita catastale: € 68,17 (*Euro Sessantotto/17*)

▪ **magazzino (particella 62 subalterno 5)**

I dati identificativi del magazzino sono censiti presso Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali attraverso la Denuncia di Variazione, avvenuta tramite il deposito in data 29.04.2011 (n. 32373.1/2011) - Pratica n. AR0094992 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, successiva variazione di classamento d'ufficio (n. 1613.1/2012) del 25/01/2012, Pratica n. AR0010942 e seguente variazione toponomastica richiesta dal Comune di Cortona (n.46916.1/2013) del 23.04.2013, Pratica n. AR0078245. Dalle suddette variazioni l'immobile risulta censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cortona, **foglio 306 particella 62 subalterno 5**, località Centro Abitato Centoia s.n.c. piano T:

- Categoria: C/2
- Classe: 5
- Consistenza: 73 mq.
- Superficie catastale: 74 mq.
- Rendita catastale: € 207,36 (*Euro Duecentosette/36*)

▪ **bene a comune, ovvero il B.C.N.C. identificato come segue:**

Foglio 306 particella 62 Sub. 1 (resede), bene comune non censibile ai subalterni sopra detti.

Le particelle indicate sopra provengono dalle originarie 61 – 62 – 63.

La sottoscritta C.T.U. allega alla presente (**ALLEGATO B**):

Documentazione catastale

- n. 1 estratto di mappa.
- n. 5 planimetrie catastali.
- n. 1 elaborato planimetrico.
- n. 1 elenco dei subalterni.
- n. 5 visure catastali.

L'elaborato planimetrico riferito ai subalterni 3-4-5 della particella 62 è stato protocollato presso Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali in data 29.04.2011 al protocollo AR0094992 giusto Tipo Mappale

n. 90929 del 26.04.2011. L'elaborato planimetrico riferito alla particella 62 subalterno 6 e particella 63 subalterno 2 "graffate" oltre che la particella 62 subalterno 7 è stato protocollato presso Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali in data 14.06.2023 al protocollo AR0038211 giusto Tipo Mappale n. 36743 del 07.06.2023.

Titoli di Provenienza

I beni immobiliari pignorati sono pervenuti ai debitori in forza dei seguenti atti:

ATTO	PUBBLICAZIONE	FAVORE	CONTRO
Accettazione Tacita di Eredità 13.10.2015	Trascrizione n. 9.935 del 15.10.2015	[REDACTED]	[REDACTED] quota (1/2)
Denuncia di Successione apertasi il 27.03.1995	Trascrizione n. 5.582 del 28.05.2012	[REDACTED]	[REDACTED] quota (1/2)
Compravendita del 22.10.1991	Trascrizione n. 10.937 del 05.11.1991	[REDACTED]	[REDACTED] quota 1/2
Accettazione Tacita di Eredità 22.10.1991	Trascrizione n. 10.938 del 05.11.1991	[REDACTED]	[REDACTED] quota (1/1)
Denuncia di Successione apertasi il 31.08.1990	Trascrizione n. 4.585 del 22.04.1991	[REDACTED]	[REDACTED] quota (1/1)
Compravendita del 21.04.1962	Trascrizione n. 1.983-2.525 del 10.05.1962	[REDACTED]	[REDACTED]
Compravendita del 05.04.1962	Trascrizione n. 1.979-2.200 del 27.04.1962	[REDACTED]	[REDACTED]

Descrizione delle provenienze

- Denuncia di Successione apertasi in data 27.03.1995** - denuncia n. 2.366 vol. 9.990 del 29.12.2011 devoluta in favore del coniuge [REDACTED] per la quota di 1/12 e dei figli [REDACTED] per la quota 1/18 ciascuno; nota di trascrizione depositata presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 28.05.2012 al registro generale n. 7.424 e registro particolare n. 5.582 in morte di Ferri Rosa; in ordine a tale successione risulta eseguita trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 15.10.2015 al registro generale n. 13.475 e registro particolare n. 9.935, atto Notaio De Stefano Giuseppe repertorio n. 63.969/16.760 del 13.10.2015.

- 2) **Compravendita del 22.10.1991:** trattasi dell'atto di acquisto a favore di [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno a rogito Notaio Dott.ssa Miriam Rita Vitiello in Cortona repertorio n. 11.288 raccolta n. 1.629. Tale atto riporta: la vendita tratta un fabbricato ad uso civile abitazione composta di cucina, cantina e ripostiglio oltre sottoscala al piano terreno; quattro vani e bagno al piano primo con annessi capanna e terreno della superficie di mq. 2490. Il fabbricato è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 306 con le particelle 62 e 63, mentre il terreno è censito al catasto terreni al foglio 306 con la particella 61; la capanna insiste sulle porzioni delle particelle 61 e 62. Le parti si danno atto che sul terreno sul quale insiste il fabbricato grava un livello a favore del Comune di Cortona, livello di cui le parti medesime hanno richiesto l'affrancazione (prot. 17062 del 19.10.1991); nota di trascrizione presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 05.11.1991 al registro generale n. 15.113 e registro particolare n. 10.937 contro [REDACTED].
- 3) **Denuncia di Successione apertasi in data 31.08.1990** - denuncia n. 613 vol. 35 del 11.04.1991 devoluta in favore dei figli [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, nota di trascrizione depositata presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 22.04.1991 al registro generale n. 6.207 e registro particolare n. 4.585 in morte di [REDACTED]; in ordine a tale successione risulta eseguita trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 05.11.1991 al registro generale n. 15.114 e al registro particolare n. 10.938, atto Notaio Vitiello Miriam Rita repertorio n. 11.288 del 22.10.1991.
- 4) **Compravendita del 21.04.1962:** trattasi dell'atto di acquisto a favore di [REDACTED] a rogito Notaio Dott. Dario Basagni in Cortona repertorio n. 4.586 raccolta n. 435. Tale atto riporta: *"la vendita tratta una casa di civile abitazione pericolante e ridotta ad un rudere con annesso appezzamento di terreno. Casa di piani uno e vani due oltre la stalla rappresentata al Catasto Fabbricati nel foglio 306 particelle 63 e al catasto rustico nel foglio 306 particella 61 di mq. 2490"*, nota di trascrizione presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 10.05.1962 al registro particolare n. 1.983-2.525 contro [REDACTED] o [REDACTED] o [REDACTED].
- 5) **Compravendita del 05.04.1962:** trattasi dell'atto di acquisto a favore di [REDACTED] a rogito Notaio Dott. Gaetano Collica in Cortona repertorio n. 9.103 raccolta n. 4.331. Tale atto riporta: *"la vendita tratta una porzione a levante di casa colonica al nc. 133 (ex 111) posta al piano terra e al piano primo corredata da aia distinta al Nuovo Catasto di Cortona al foglio 306 particelle 62 e 63 per mq. 515. Garantiscono la proprietà venduta libera da pesi, vincoli e ipoteche ad eccezione di eventuale canone di Selvapiana dovuto alla Comunità di Cortona e sarà accollato da ciascun compratore in proporzione"*. **Nello stesso atto viene concesso il diritto di passo con ogni mezzo alla Sig.ra [REDACTED] sulla strada di accesso e resedi onde accedere alla porzione di casa accettata**, nota di trascrizione presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 27.04.1962 al registro particolare n. 1.979-2.200 contro [REDACTED].
- Gli atti riportati compongono (ALLEGATO C).

In risposta al Quesito n. 3:

Rediga l'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 ecc.);

-Indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sui beni immobili pignorati grava quanto segue (vedasi elenco formalità **ALLEGATO D**):

DESCRIZIONE			PARTICOLARE	PUBBLICO UFFICIALE	SOGGETTO A FAVORE	SOGGETTO CONTRO
ISCRIZIONE	15.10.2015	IPOTECA VOLONTARIA	1728	Notaio De Stefano	BANCA POPOLARE DI CORTONA SCPA	[REDACTED]
ISCRIZIONE	06.12.2017	IPOTECA GIUDIZIALE- DECRETO INGIUNTIVO	2584	Tribunale di Spoleto	Checcarini Spa	[REDACTED]
TRASCRIZIONE	18.11.2022	PIGNORAMENTO	15106	Tribunale di Arezzo	Banca Popolare di Cortona SCPA	[REDACTED]

Descrizione:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 15.10.2015 trattasi di:

Atto di mutuo fondiario del 13.10.2015 a rogito Notaio Dott. Giuseppe De Stefano Repertorio n. 63.969/16.760; nota di Iscrizione registrata presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 15.10.2015 al Reg. Gen. 13.476 e Part. 1.728.

Concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di €. 90.000,00 e Ipoteca di €. 180.000,00 di durata anni 10.

Soggetto a favore:

BANCA POPOLARE DI CORTONA SCpa

Soggetti terzi datori d'ipoteca:

[REDACTED] e
[REDACTED] sui diritti di ciascuno per l'intera proprietà.

Soggetto non datore d'ipoteca:

[REDACTED] & C.

Relativamente ai seguenti Beni:

1. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 2 e p.lla 63 sub. 1 (graffate);
2. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 3;
3. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 4;
4. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 5;

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06.12.2017 trattasi di:

Atto Giudiziario derivante da Decreto Ingiuntivo del 07.11.2017 Tribunale di Spoleto repertorio n. 1.266; nota di iscrizione registrata presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 06.12.2017 al Reg. Gen. 18.976 e Part. 2.584.

Importo a debito in quota capitale di €. 41.154,92 oltre interessi.

Soggetto a favore:

Checchini SPA

Soggetti contro:

Allevamento Selvaggina "██████████" S.S. Società Agricola,
██████████ sui diritti di proprietà.

Relativamente ai seguenti Beni unità negoziale n. 3 di proprietà Casanova Giacomo:

1. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 2 e p.lla 63 sub. 1 (graffate);
2. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 3;
3. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 4;
4. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 5;
5. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 264;

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 18.11.2022 (documento già presente nel Fascicolo processuale telematico, allegato dal creditore procedente), trattasi di:

Atto giudiziario del 25.10.2022 Tribunale di Arezzo Repertorio n. 2992; Nota di Trascrizione registrata presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 18.11.2022 al Reg. Gen. 20.260 e Part. 15.106.

Verbale di Pignoramento Immobili per un importo a debito in quota capitale di €. 90.000,00 oltre interessi.

Soggetto a favore:

BANCA POPOLARE DI CORTONA SCpa

Soggetti contro:

██████████
sui diritti di ciascuno per l'intera proprietà, fideiussori della società
██████████ & C..

Relativamente ai seguenti Beni:

1. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 2;
2. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 63 sub. 1;
3. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 3;
4. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 4;
5. Comune di Cortona fg. 306 p.lla 62 sub. 5;

Le particelle distinte ai punti 1) e 2) sopra trascritte risultano non correttamente indicate nel Pignoramento in quanto le medesime risultano "graffate" e rappresentano una unica unità immobiliare.

Le visure ipotecarie dei soggetti esecutati sono aggiornate alla data del 27 febbraio 2022.

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

I beni sono con accessi indipendenti. Gli unici vincoli di natura condominiale sono sicuramente quelli di natura edilizia e urbanistica e le eventuali spese che potrebbero emergere dalla manutenzione ordinaria e straordinaria della strada interpodereale di accesso alla proprietà.

In risposta al Quesito n. 5:

*Accerti 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.*

L'atto di acquisto stipulato in data 22.10.1991 a rogito Notaio Dott.ssa Miriam Rita Vitiello in Cortona repertorio n. 11.288 raccolta n. 1.629 a favore di [REDACTED] riporta che nel terreno sul quale insiste il fabbricato grava un livello a favore del Comune di Cortona, tuttavia le parti interessate all'atto hanno richiesto l'affrancazione registrata con il protocollo n. 17.062 del 19.10.1991 per divenire pieni proprietari.

Il Comune di Cortona ha certificato in data 12.11.1991 protocollo n. 17.062, a seguito della richiesta del Sig. [REDACTED], che le particelle originarie 62 - 63 del foglio 306 non sono gravate da livelli di Selvapiana in quanto il canone livellare non figurava più esistente già dalla data del 30.06.1898 perché affrancato in epoca remota, documento rinvenuto nella pratica di Condono Edilizio n. 2.173 del 01.10.1986.

In risposta al 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 ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *le difformità urbanistico-catastali.*

Le formalità che dovranno essere cancellate sono indicate nel quesito n. 3 e più precisamente:

- 1) **Ipoteca Volontaria:** nota di Iscrizione registrata presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 15.10.2015 al Reg. Gen. 13.476 e Part. 1.728;
- 2) **Decreto Ingiuntivo:** nota di iscrizione registrata presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 06.12.2017 al Reg. Gen. 18.976 e Part. 2.584;
- 3) **Pignoramento:** nota di Trascrizione registrata presso Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 18.11.2022 al Reg. Gen. 20.260 e Part. 15.106.

A titolo indicativo si riportano i costi per le Annotazioni di Cancellazione:

I costi presunti per la Cancellazione di Trascrizioni e/o Iscrizioni (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, ecc... comunque ad eccezione di mutuo) sono:

1. Tassa ipotecaria nella misura fissa pari a € 35,00.
2. Bollo pari a € 59,00.
3. Imposta ipotecaria (con un minimo di €. 200,00) pari allo 0,5% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria (importo totale iscritto a garanzia o quota parte).

Le difformità urbanistico-edilizie sono riportate al quesito n. 11, mentre le difformità catastali al quesito n. 9.

In risposta al Quesito n. 7:

Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il Comune, indicando con esattezza: comune, la frazione o località, via, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

*Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati.*

Ubicazione

I beni pignorati sono identificati da una porzione di fabbricato posto in aderenza ad altre unità immobiliari sviluppato su due piani fuori terra e corredato da quattro manufatti in corpi separati, il tutto collocato in un unico resede pertinenziale a comune e situati nel Comune di Cortona, Località C.S. Centoia civ. 55.

Descrizione generale lotto

Il lotto è formato da più fabbricati collocati sul terreno di pertinenza così come rappresentato catastalmente dall'elaborato planimetrico. Più esattamente è costituito da un fabbricato principale avente destinazione d'uso rurale attualmente adibito interamente alla residenza di due dei soggetti eseguiti.

Fanno altresì parte del lotto, quattro manufatti in corpi separati e un pergolato con copertura oscurante in pvc.

Il fabbricato principale è porzione di un complesso edilizio composto da più unità immobiliari, la quota pignorata è collocata sul retro di detto edificio; l'accesso avviene dalla Strada Provinciale 32 Lauretana la quale si innesta con la strada interpoderale, quest'ultima gravata dal diritto di passo con ogni mezzo per accedere alla porzione del fabbricato così come segnalato nell'atto di compravendita del 1962. A sinistra della strada si giunge alla resede che per una modesta parte è destinata a parcheggio e l'altra a verde di più ampie dimensioni.

I fabbricati del lotto sono di seguito descritti.

Descrizione p.lla 62 sub 6 e p.lla 63 sub 2 "graffate"

L'immobile si trova posizionato nella parte tergale del complesso edilizio giungendo a sinistra dalla strada interpoderale, libero da circa tre lati con ingresso dal civico n. 55, costituito da un fabbricato a pianta pressoché rettangolare di due piani fuori terra (piano terreno e primo) oltre sottotetto non praticabile, con copertura per buona parte a falda unica e a capanna, interamente destinato ad abitazione come meglio di seguito specificato:

a) Piano terreno

- vano destinato a cucina con annesso camino, dove è collocata scala a vista in legno che dà accesso al piano primo;
 - disimpegno che accede al locale cantina utilizzata ad uso cucina, disimpegno e servizio igienico;
 - ampio locale caldaia/magazzino costituito da tre vani comunicanti fra loro e un vano sottoscala.
- Il piano è accessibile direttamente dall'esterno sia dalla strada interpoderale che dal resede del fabbricato.

b) Piano primo

- tre camere;
- uno studio, un disimpegno, un piccolo ballatoio, disimpegno e servizio igienico. Mediante il disimpegno stesso, si accede alla terrazza posta in proiezione al locale sottostante.

Il piano è accessibile sia dalla scala esterna che da quella interna di collegamento fra i piani. È presente una "botola" a soffitto collocata nel pianerottolo di arrivo della scala interna che permette di accedere al sottotetto.

Il fabbricato è stato riorganizzato nell'anno 2001 con interventi di:

- aperture nelle murature portanti verticali;
- impermeabilizzazione e coibentazione del tetto compresa la sostituzione del manto di copertura oltre alle docce e discendenti in rame;
- realizzazione scala interna di collegamento fra il piano terreno ed il piano primo;
- esecuzione delle finiture esterne, dove gli interventi principali hanno riguardato le facciate intonacate a calce, la tinteggiatura a tempera di colore tradizionale, i pavimenti e i sanitari;
- revisione completa dell'impianto elettrico e termico.

Sono compresi con il bene sopra richiamato i diritti per l'intero sul resede pertinenziale.

Per quanto riguarda la “resede comune” la stessa è recintata solo nella parte confinante con la p.lla 66 mediante paletti e rete; la superficie complessiva, compresa l’area di sedime dei fabbricati precari ed irregolari, esclusa l’abitazione e l’annesso, risulta di mq 1013,00 circa.

La resede a comune è costituita da un terreno senza alcuna particolare sistemazione se non un marciapiede collocato nella parte di accesso al fabbricato che termina all’inizio della scala esterna rifinito in bollettonato di scampoli di cemento, da un’area con ghiaia che funge da parcheggio e la parte rimanente sistemata a verde.

Si puntualizza che tale bene a comune non è gravato da pignoramento ed è posto a servizio dei beni di seguito descritti.

È inoltre opportuno segnalare che sulla resede sono presenti dei manufatti abusivi, di cui è stata prodotta documentazione fotografica (ALLEGATO E), tra cui un box in lamiera (p.lla 62 sub 3), strutture precarie realizzate con materiale di recupero quali pali in cemento, legno, bandoni e rete, privi di qualsiasi impianto e rifiniture (p.lla 62 sub 5 e la p.lla 62 sub 7). Trattandosi di strutture abusive non è stata eseguita alcuna rappresentazione dello stato attuale; le stesse dovranno essere oggetto di rimozione. In ultimo sulla scorta delle indagini eseguite nel portale Geoscopio – Regione Toscana si è potuto constatare che questi manufatti precari sono stati costruiti nell’area di sedime di strutture precedentemente esistenti, rilevate nell’estratto del catasto storico “lorenese” (ALLEGATO F), anche se non visibili dalle orto foto aeree della Regione Toscana per insufficiente definizione e dettaglio, per cui potrebbero essere rese legittime come esposto al quesito n.11.

Il terreno su cui insiste il fabbricato risulta ricadere nel Regolamento Urbanistico in zona classificata E4 agricola – Le Colline Emergenti della Valdichiana.

Descrizione dell’annesso (p.lla 62 sub 4)

L’annesso è collocato all’interno della resede, l’accesso è diretto dal medesimo. L’unità è costituita da un solo piano fuori terra e composta da un unico vano. La struttura è in ferro e lamiera. Il tetto a capanna è in pannelli sottili coibentati, privo di qualsiasi rifinitura e dotato solo di impianto elettrico.

L’altezza media interna è di circa ml 2,65.

Descrizione pergolato

Il pergolato è collocato all’interno della resede e prossimo al fabbricato con accesso diretto. La struttura è realizzata in pali di ferro di recupero e coperto con telo oscurante. Tale struttura leggera amovibile non è soggetta né a titolo edilizio, né ad essere rappresentata catastalmente.

Tipologia costruttiva fabbricato principale

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione costituisce una porzione di un più ampio fabbricato, avente forma pressoché rettangolare ed elevata su due piani fuori terra, i lati sud e ovest sono contigui ad altre porzioni immobiliari in proprietà a terzi.

La struttura primaria dell’edificio è in muratura portante di tipo misto, pertanto la libertà architettonica nella disposizione delle aperture ne risulterà fortemente limitata. Gli interventi di aperture nei vani vanno valutati e verificati con la massima cautela per evitare dissesti della struttura e per non peggiorare il comportamento dinamico del fabbricato in presenza dell’azione sismica.

Il solaio intermedio si presume realizzato in CAV e tavelloni; lo stesso dicasi per la copertura che si presume in travi tipo varesi e tavelloni. Per buona parte si presenta a falda unica in senso ovest-est e per

l'altra parte a capanna inclinata a due falde in senso sud-ovest, con manto di copertura in tegole portoghesi.

Le scale esterne sono in muratura e scalini in graniglia.

La terrazza da cui si accede dal piano primo è rivestita in mattonelle di ceramica con parapetto in muratura. Trattasi di opera realizzata con la tipologia edilizia rurale tipica, storica e del luogo in cui è stata edificata (materiali poveri, vecchie travature sottodimensionate, ect...).

Nell'epoca in cui il fabbricato è stato costruito non vigeva ancora la normativa antisismica.

Caratteristiche esterne ed interne

Le finiture esterne del fabbricato sono caratterizzate da:

- le facciate risultano intonacate e tinteggiate fino ad un metro da terra dove è in evidenza la muratura;
- al piano primo gli infissi esterni (persiane) sono in alluminio, mentre i serramenti in legno, alcuni dotati di scuro interno;
- al piano terra la porta di accesso alla cucina e la finestra sono in Pvc, mentre l'entrata orientata al locale caldaia/magazzino è in alluminio anodizzato;
- la porta esterna di accesso al piano primo è in Pvc.

Le finiture interne del fabbricato sono caratterizzate da:

- le pareti intonacate e tinteggiate;
- al piano terra i pavimenti sono in mattonelle di ceramica ad esclusione dell'ultimo vano contiguo al locale caldaia/magazzino dove è presente la continuazione del marciapiede esterno in bollettonato di scampoli di cemento;
- le porte interne sono in prevalenza in laminato di legno ad esclusione di alcune del piano terra che sono in alluminio anodizzato;
- al piano primo i pavimenti sono sia in legno che in mattonelle di graniglia;
- i rivestimenti in mattonelle di ceramica sono presenti sia nei bagni sia in cucina e in parte nella cantina anch'essa utilizzata come cucina;
- la scala interna in legno e ringhiera in ferro;
- il locale cantina è controsoffittato, non è stato possibile accertare lo spessore;
- all'interno del locale contiguo al vano centrale termica/magazzino è presente un pozzetto rivestito in mattonelle di ceramica, l'esecutato afferma che è presente una fossa biologica esistente fin dalla costruzione del fabbricato.

Impianti

- L'approvvigionamento idrico domestico a servizio dell'abitazione è autonomo con adduzione dal pozzo, indicatomi dall'esecutato, e ubicato in prossimità della resede di pertinenza ma fuori dal lotto pignorato. La collocazione rilevata è all'interno della particella 264 del foglio 306, quest'ultima non presente nell'atto di pignoramento ma di proprietà degli esecutati.
- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas attualmente non utilizzata;
- L'impianto elettrico è autonomo con caratteristiche tipologiche e materiali risalenti all'epoca del titolo edilizio 664/2001, quindi non conforme alle attuali normative in materia di impiantistica;

- Per l'impianto fognario è stato asserito dall'esecutato che gli scarichi sono a dispersione, qualora il futuro aggiudicatario decidesse di intervenire con una ristrutturazione rilevante, dovrà richiedere altresì l'autorizzazione allo scarico fuori fognatura pubblica mediante progetto di impianto esterno rispondendo alle attuali normative in materia di scarichi.

Superficie commerciale

La superficie commerciale dei beni pignorati è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale", oltre ad altre norme tecniche di settore (Legge 27/07/78 nr. 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie novembre 2009 edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 132/98 Allegato C, (comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; L. 457/78).

Il computo della superficie commerciale, trattandosi di un immobile destinato ad uso residenziale, è determinato dai seguenti fattori:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. scoperti, box.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

FABBRICATO	MQ.	Coeff. Riduttivo	Sup. Commerciale
Superficie calpestabile + superfici pareti divisorie interne (non portanti)	136,23	100%	136,23
Superficie dei n. 1 balconi + parte corpo scala	9,63	25%	2,41
Superfici pareti portanti interne e perimetrali	Il computo delle superfici pareti portanti interne e perimetrali non potrà, comunque, eccedere il 10% di Mq 136,23 (13,62>11,05).		11,05
<u>TOTALE SUP. COMMERCIALE</u>			<u>149,69</u>

ANNESSO AGRICOLO	MQ.	Coeff. Riduttivo	Sup. Commerciale
Superficie lorda	25,00	50%	12,50
<u>TOTALE SUP. COMMERCIALE</u>			<u>12.50</u>

RESEDE	MQ.	Coeff. Riduttivo	Sup. Commerciale
Superficie resede (escluso area fabbricato e annesso) comprese le aree di sedime dei manufatti precari)	1.012,29	100%	1.012,29
<u>TOTALE SUP. COMMERCIALE</u>			<u>1.012,29</u>

Altezze interne (ml)

Il fabbricato principale ha un'altezza utile interna al piano terra di ml. 2,65 ad esclusione del vano caldaia/magazzino che risulta di ml. 2,75, mentre il piano primo ha un'altezza interna di ml. 2,95.
L'annesso ha un'altezza media utile interna di circa ml. 2,65.

Esposizione (orientamento delle facciate esterne)

Il fabbricato è libero interamente per due facciate esterne in entrambi i livelli di piano, mentre la terza facciata, anch'essa in entrambi i livelli, ma limitatamente alla sporgenza della terrazza. Il fabbricato è sottratto all'orientamento verso Sud; la sua esposizione comprende Nord/Est/Ovest. Idem l'annesso.

Condizioni di manutenzione

Dal primo sopralluogo effettuato in data 1 marzo 2023 assieme al rappresentante dell'IVG, e successivo in data 23 marzo 2023, il fabbricato pignorato si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione. Per maggiori dettagli sulle condizioni si rimanda alle fotografie (**ALLEGATO E**)

- Il fabbricato si presenta con evidenti fenomeni di umidità che hanno portato ad esfoliazioni sulle murature perimetrali esterne dovuto alle precipitazioni atmosferiche, nonché alla risalita capillare. Muffe presenti al suo interno nelle pareti/soffitto di alcuni vani, poste prevalentemente verso le pareti esterne e in forma più significativa all'interno della terrazza visibilmente degradata dalle intemperie e dalla mancata manutenzione ordinaria.
- **N.B.:** Le muffe si manifestano prima con piccoli puntini neri che successivamente diventano delle macchie scure compatte come in questo caso. La loro presenza può avere principalmente tre cause:
 - insufficiente isolamento termico delle pareti: muri, travi e pilastri rivolti all'esterno e non perfettamente coibentati (ponti termici);
 - errate abitudini di riscaldamento e di ventilazione della casa: insufficiente ricambio d'aria, biancheria umida messa ad asciugare all'interno specialmente nella stagione fredda.

E' opportuno segnalare che sul soffitto del vano studio è presente una evidente fessurazione significativa. L'immobile nel complesso presenta un pessimo aspetto architettonico, considerata la vetustà del fabbricato e la mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Lo stato manutentivo e di finitura (interno ed esterno) è mediocre, in quanto risalente all'epoca delle opere eseguite nell'anno 2001. Quindi

sebbene abitato è necessario intervenire con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria che permettano un restauro dell'immobile.

L'annesso agricolo per l'uso a cui è destinato versa in discrete condizioni generali. È ricolmo di materiale di tutti i tipi tale da non permetterne l'accedere per i rilievi metrici.

Dati catastali attuali

Si rimanda alla lettura di quanto esposto al quesito n. 2.

Confini

Il fabbricato (p.lla 62 sub 2 e p.lla 63 sub 1 "graffate") è confinante nella parte aderente con proprietà identificata dalla p.lla 65, gli altri lati confinano con la resede a comune (p.lla 62 sub 1). L'altra unità immobiliare separata confina su tutti i lati con la resede di pertinenza (p.lla 62 sub 1).

La particella 264 è confinante con la resede di pertinenza (p.lla 62 sub 1) da più lati e le proprietà: p.lla 259, p.lla 56, p.lla 178 e p.lla 66.

Pertinenze

Si rimanda alla lettura di quanto esposto al quesito n. 2 e n. 7.

Quote millesimali

Avendo il fabbricato nel complesso un'unica proprietà, ovviamente non esiste alcun condominio.

In risposta al 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, consentono comunque l'individuazione del bene;*
- *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

L'Esperto fa presente che il fabbricato originariamente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al foglio 306 particella 62 sub 2 e particella 63 sub 1 "graffate" (**oggi p.lla 62 sub 6 e 63 sub 2 "graffate" oltre p.lla 62 sub 7**), è stato trascritto catastalmente sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione come due unità immobiliari distinte, anziché una, così erroneamente riportate: *Immobile n. 1 - particella 62 sub 2, categoria A/3, abitazione di tipo economico e Immobile n. 2 - particella 63 sub 1 categoria A/3, abitazione di tipo economico.*

L'unità immobiliare descritta è costituita da particella e subalterno graffata ad altra particella e subalterno riconoscendo un identificativo univoco, rappresentato a tutti gli effetti da un'unica entità con una sola rendita effettiva, una sola consistenza e una sola categoria e classe catastale. Tale inesattezza è stata

evidenziata nell'istanza trasmessa al Giudice in data 1 marzo 2023. Tuttavia a mio parere consentono l'individuazione del bene.

Gli altri dati catastali risultano correttamente trascritti.

In risposta al Quesito n. 9:

Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.

L'Esperto fa presente che il fabbricato ha una rappresentazione grafica difforme rispetto all'ultima planimetria catastale in quanto non è stata inserita la terrazza a cui si accede dal piano primo, il rispettivo vano del piano terra in proiezione alla medesima e alcune distribuzioni interne. Per questi motivi è stato depositato atto di aggiornamento catastale, Tipo Mappale protocollo n. M/036743/001/2023 del 7 giugno 2023 per allineare la mappa catastale in coerenza con l'ampliamento del fabbricato e successivamente è stata presentata in data 14.06.2023 con il protocollo n. AR0038211/2023 la Denuncia di Variazione della planimetria catastale dell'immobile, validata in data 15.06.2023 (**ALLEGATO Q**).

È importante sottolineare che non vi è nemmeno regolarità urbanistico/edilizia come riportato nel quesito n. 11.

Riguardo l'annesso agricolo (*catastalmente: deposito*) la planimetria catastale è corrispondente allo stato di fatto.

In risposta al Quesito n. 10:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (**ALLEGATO G**) della particella 264 del foglio 306 distinta al Catasto Terreni del Comune di Cortona. In tale particella è collocato un pozzo, indicatomi dall'esecutato che funge da approvvigionamento idrico domestico a servizio dell'abitazione.

Tale particella non è stata pignorata; risulta un gravame su di essa derivante da Decreto Ingiuntivo del 07.11.2017 a favore di Checcarini SPA contro [REDACTED] per la corrispondente quota pervenuta da successione (1/18 P.P.).

E' opportuno segnalare che di fatto vi è un attingimento di acqua potabile a servizio dell'abitazione compresa una parte di attraversamento condutture nella particella non pignorata.

Disciplina urbanistica al momento vigente

Il lotto risulta dal Regolamento Urbanistico vigente classificato in zona "E" agricola, esterna al territorio urbanizzato. L'art. 36 del medesimo regolamento si riferisce a tutto il territorio extraurbano e individua le sottozone. In coerenza con il Piano strutturale l'area interessata è così denominata: E4 agricola – Le Colline Emergenti della Valdichiana.

In risposta al 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 dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della Legge 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;*

Titoli autorizzativi

FABBRICATO

Con l'atto notarile del 5 aprile 1962 risulta acquistata dalla Sig.ra [REDACTED] "una casa colonica composta al piano terreno da fondo diviso in due da piccolo muretto, al piano primo da soprastante stanza oltre aia" e dall'atto notarile del 21 aprile 1962 risulta l'acquisto di altra porzione "casa di civile abitazione di piani 1 e vani 2 oltre stalle, pericolante e ridotta ad un rudere con annesso appezzamento di terreno". Da quanto emerso dagli atti sopra menzionati si desume che il fabbricato risulta essere stato costruito prima dell'anno 1962. Dalle documentazioni tecniche e notarili visionate, a giudizio della scrivente, la destinazione d'uso del fabbricato è rurale.

I titoli autorizzativi edilizi riscontrati presso l'archivio del Comune di Cortona sono i seguenti (**ALLEGATO H**):

1. **Pratica edilizia n. 2078-2173/63** - Licenza Edilizia n. 127/1963, richiedente [REDACTED], per costruzione di nuova casa colonica;
2. **Pratica edilizia D.I.A. n. 664/01** del 9 giugno 2001 (protocollo n. 12.720), richiedente [REDACTED], per opere di manutenzione straordinaria;
3. **Pratica edilizia S.C.I.A. n. 303/13** del 10 aprile 2013 (*richiedenti*: [REDACTED]) per la messa in opera di recinzione e cancello. **Opere non realizzate.**

ANNESSO AGRICOLO (*denominazione catastale: magazzino*)

I titoli autorizzativi edilizi riscontrati presso l'archivio del Comune di Cortona sono i seguenti (**ALLEGATO I**):

1. **Pratica edilizia - Domanda di Condono Edilizio n. 2.173** del 01.10.1986 protocollo n. 18.362/86, richiedente Fiorenzi Zelinda, per costruzione di annesso agricolo. Ad oggi non risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria;
2. **Pratica edilizia n. 2.078** del 19.03.1997 Domanda di Concessione Edilizia per la ricostruzione dell'annesso agricolo. Il Comune di Cortona rilascia in data 27.03.1997 parere favorevole con l'obbligo di demolizione e ricostruzione in materiali tradizionali, previa presentazione di regolare progetto da sottoporre alla Commissione Edilizia.

Ultimo titolo legittimo del fabbricato

L'ultimo elaborato grafico legittimo, ma non nella destinazione d'uso, che riguarda il fabbricato rinvenuto c/o l'archivio del Comune di Cortona è identificato dalla Pratica Edilizia n. 664/01.

Ultimo titolo legittimo dell'annesso

L'ultimo elaborato grafico legittimo che riguarda l'annesso (*classificato catastalmente deposito*) rinvenuto c/o l'archivio del Comune di Cortona è identificato dalla Pratica Edilizia di condono edilizio n. 2.173/86.

Abitabilità/Agibilità

Dalle consultazioni effettuate presso l'archivio del Comune di Cortona non è stata riscontrata l'abitabilità del fabbricato.

Verifica conformità edilizio-urbanistica rispetto all'ultimo progetto

In risposta al quesito richiesto, l'Esperto ha rilevato le seguenti difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio:

FABBRICATO

al piano terra:

- la rampa della scala interna che accede al piano primo dal locale cucina risulta di lunghezza inferiore, l'arrivo della medesima è su pianerottolo anziché nel vano studio;
- è stato creato un disimpegno da cui si accede al servizio igienico e alla cantina;
- è spostata la porta della cantina che accede al locale caldaia/magazzino;
- è presente una finestra nel bagno del piano terra con affaccio nel locale attiguo;
- è stata realizzata una parete in linea con il servizio igienico;
- l'altezza della cucina non rispetta i requisiti igienici sanitari;
- la tettoia funzionale all'accesso nel vano cucina presenta dimensioni maggiori;
- sono state mal rappresentate alcune pareti interne;

- è presente un errore di trascrizione del dato metrico esterno di ml. 3,40 anziché 2,95, tale errore viene desunto dal fatto che il fabbricato non può che avere avuto la stessa sagoma fin dall'origine;

al piano primo:

- è stata tamponata la porta tra le due camere contigue;
- è stata realizzata la porta di accesso alla camera adiacente al pianerottolo di arrivo della scala interna.

Per maggiori dettagli, si rimanda alle fotografie (**ALLEGATO E**) e (**ALLEGATO P**).

ANNESSO AGRICOLO

Il manufatto presenta difformità nell'altezza rispetto all'elaborato grafico allegato al Condono Edilizio, pertanto alla richiesta della definizione del Condono al fine del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria dovrà essere prodotta nuova documentazione tecnica integrativa, provvedendo a dare dimostrazione che tale manufatto non abbia subito modifiche dall'epoca della realizzazione (*dichiarata nell'anno 1981*) ad oggi.

Dall'osservazione dello stesso risulta essere stata sostituita la porta in lamiera e il tetto con i medesimi materiali, ciò emerge dal raffronto della foto allegata al condono rispetto a quanto fotografato al sopralluogo. Siffatta differenza si presume non condizionare il rilascio del titolo edilizio. Si segnala inoltre che la scrivente non ha potuto accedere a detto vano per effettuare un rilievo metrico in quanto ricolmo di materiali da terra a soffitto.

Per maggiori dettagli, si rimanda alle fotografie (**ALLEGATO E**).

FABBRICATO

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortona per rendere conforme il fabbricato alla sua corretta destinazione cioè di *civile abitazione*, vista la promiscuità delle compravendite effettuate nell'anno 1962 e del titolo edilizio rilasciato nell'anno 1963, considerato che l'acquisto e la prima Licenza Edilizia sono antecedenti il 1967 è necessario procedere con una perizia giurata a firma di un tecnico che asseveri quanto esposto sopra per poi presentare la medesima assieme agli elaborati grafici. Con questa procedura gli oneri di deruralizzazione non verranno applicati dal Comune in quanto sarà data dimostrazione che il fabbricato aveva l'uso di civile abitazione già prima dell'anno 1967. Il costo presunto per l'attività del professionista è quantificato in € 2.000,00 oltre oneri di legge.

Al fine di ricondurre l'immobile alla regolarità urbanistica, le opere descritte ai punti sopra possono essere legittimate presentando al Comune di Cortona o una Attestazione di Conformità in Sanatoria oppure un Permesso a Costruire in Sanatoria versando contestualmente la sanzione che riguarda gli interventi realizzati in difformità al titolo edilizio, per l'importo complessivo di circa € 1.000,00 oltre €. 150,00 per diritti di segreteria. A tale cifra vanno aggiunte le conseguenti spese tecniche necessarie alla composizione della pratica ipotizzate in € 2.000,00 oltre oneri di legge. Inoltre si dovrà procedere alla richiesta presso l'Ente Regione Toscana – Settore Sismica di autorizzazione in sanatoria strutturale depositando la relativa documentazione tecnica attinente le opere strutturali da legittimare quali: la realizzazione della terrazza al piano primo e il rispettivo vano sottostante in proiezione di quest'ultima, oltre le aperture eseguite sui muri portanti. Successivamente dovrà essere trasmesso al Comune ad integrazione della pratica edilizia di sanatoria il certificato di idoneità statica relativamente alle opere sopra elencate. Il costo presunto per

l'attività professionale descritta è di € 2.500,00 oltre oneri di legge ed €. 87,00 per imposta bolli e diritti dell'Ente.

ANNESSO

Per ricondurre l'immobile alla regolarità urbanistica deve essere prodotta nuova documentazione tecnica integrativa al fine del rilascio del titolo edilizio. Le spese tecniche necessarie alla composizione della pratica sono ipotizzate in € 1.500,00 oltre oneri di legge.

In risposta al Quesito n. 12:

Accerti lo stato di possesso del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notifica dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì in ogni caso il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorché 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.

È emerso dai certificati effettuati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cortona che all'indirizzo Case Sparse Centoia n. 55 dove è ubicato il fabbricato pignorato sono residenti il Sig. [REDACTED] (ALLEGATO L).

In risposta al Quesito n. 13

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

Dai documenti emessi dall'Ufficio Anagrafe e Servizi Demografici del Comune di Cortona risulta alla data del 30 maggio 2023 quanto segue (ALLEGATO M):

[REDACTED] in stato di vedovanza;

██████████ coniugato con ██████████ in regime di comunione legale non essendo presente alcuna annotazione nell'estratto fornito;

██████████ coniugata con ██████████ in regime di comunione legale non essendo presente alcuna annotazione nell'estratto fornito;

██████████ coniugato con ██████████ in regime di separazione dei beni come rilevato dall'estratto di matrimonio fornito dal Comune di Chianciano Terme. Con atto a rogito del Notaio Pietro Serravezza dei Distretti Notarili di Siena e Montepulciano, in data 18/01/2011 i coniugi hanno costituito fondo patrimoniale ai sensi degli artt. 167 e ss. del Codice Civile. Con decreto del Tribunale di Siena n. 10617/2017 del 03/10/2017 è stata omologata la separazione dei coniugi cui si riferisce l'atto contro scritto. Con sentenza del Tribunale di Siena n. 453/2019 in data 18.04.2019 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da ██████████ ██████████. Sentenza annotata a margine dell'atto di matrimonio in data 07.01.2020.

In risposta al Quesito n. 14:

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dell'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).

Nel fabbricato risiedono il Sig. ██████████ (vedovo) e il Sig. ██████████ (divorziato).

In risposta al Quesito n. 15:

*Precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento; predisponga la **certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28)** depositandola presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.*

Impianti elettrici

L'impianto elettrico del fabbricato è autonomo e del tipo tradizionale sotto traccia. Le caratteristiche tipologiche e i materiali sono risalenti all'epoca in cui è stato dichiarato revisionato nell'ultimo titolo edilizio dell'anno 2001.

Non è stata mostrata né la dichiarazione di conformità dell'impianto, né la dichiarazione di rispondenza che attesti la regolarità delle opere rispetto alla normativa vigente dell'epoca, quindi l'impianto risulta non conforme alle attuali normative in materia impiantistica; pertanto per l'adeguamento alla vigente normativa si stima una spesa di € 800,00 essendo necessaria una verifica da parte o di un elettricista o di un perito che ne attesti la regolarità. L'abitazione è servita da energia elettrica di rete con contatore autonomo.

Impianto idrico

Come già esposto al quesito n. 7, l'approvvigionamento idrico domestico a servizio dell'abitazione è autonomo con adduzione dal pozzo, indicatomi dall'esecutato, e ubicato in prossimità della resede di pertinenza ma fuori dal lotto pignorato. La collocazione rilevata è all'interno della particella 264 del foglio 306 (**ALLEGATO N**), quest'ultima non presente nell'atto di pignoramento ma di proprietà degli esecutati.

Impianto termico

Il riscaldamento e l'acqua calda sono servite da una caldaia in ghisa a gas autonoma posizionata nella parete interna del vano caldaia /magazzino posto al piano terra, attualmente non viene utilizzata dai residenti per il costo troppo elevato della materia prima, pertanto è inattiva come dichiarato dagli esecutati residenti. Si osserva nel medesimo locale un boiler per l'acqua calda che si presume a servizio del piano terra.

La distribuzione interna del riscaldamento è stata realizzata con termosifoni in alluminio che sono presenti nei locali al piano primo e nel locale cucina e servizio igienico posti al piano terra.

L'esecutato esibisce i documenti inerente l'ultima manutenzione della caldaia che risalgono al 29 maggio 2020 (**ALLEGATO O**).

Impianto di trattamento degli scarichi reflui

È stato affermato dall'esecutato che gli scarichi sono i medesimi risalenti all'epoca della costruzione, pertanto risultano a dispersione non conformi alla normativa vigente, si presume che la fossa biologica privata sia quella presente nel locale contiguo al vano caldaia/magazzino. Qualora un nuovo proprietario decidesse di intervenire con una ristrutturazione dovrà richiedere autorizzazione allo scarico fuori fognatura pubblica mediante deposito del progetto di impianto esterno rispondente alle attuali normative in materia di scarichi.

Il fabbricato, vista l'epoca di costruzione, considerate le opere di manutenzione straordinaria apportate nell'anno 2001, non risulta ovviamente adeguato al rispetto della normativa in riferimento al rendimento energetico di cui al D.Lgs. 192/05 e s.m.i., ponendosi inevitabilmente in ambito alla "Classificazione Energetica Globale dell'Edificio" nella classe "G" della scala. Naturalmente ciò non impedisce il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica che rappresenta esclusivamente la definizione del livello in cui il fabbricato si colloca. Il costo della citata certificazione, d'altra parte limitato, può essere considerato incluso nell'ambito della valutazione che sarà eseguita per il fabbricato in oggetto. Non esiste alcun obbligo di legge di adeguare le dispersioni energetiche del fabbricato a quanto previsto dal D.Lgs. 192/05, se non a seguito dell'esecuzione di specifici interventi all'interno dello stesso.

Ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, lettera c) del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. nonché delle Leggi Regionali in materia di impianti, in caso di trasferimento immobiliare, sarebbe obbligatorio predisporre (ove necessario) la relativa certificazione energetica. Per le procedure di espropriazione coattiva e fallimenti, a seguito di approfondimenti da parte del Consiglio Nazionale del Notariato sulla scorta delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con Legge 03 agosto 2013 n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 convertito in Legge 21 febbraio 2014 n. 9, non sussiste più l'obbligo di predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

In risposta al Quesito n. 16:

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

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

La procedura di vendita coatta dovrà avvenire con un unico lotto.

In risposta al 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 quadrato 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 necessaria 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.*

A premessa, la sottoscritta C.T.U. chiarisce che il più probabile valore di mercato dei beni riguarda un importo stimato che sarebbe venduto al momento attuale, in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale.

Per stimare il valore di mercato degli immobili esecutati si è ritenuto opportuno seguire il metodo comparativo con altri immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli in oggetto. Dalla ricerca online svolta selezionando e poi consultando telefonicamente le principali Agenzie Immobiliari della zona sono emerse alcune vendite di beni immobili simili a quello in oggetto in zone limitrofe.

La scrivente ha considerato per la valutazione dei fabbricati anche la combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni OMI annualità 2022 (fonte: Agenzia delle Entrate), e per il resede ha applicato i soli Valori Agricoli Medi della Provincia quotazioni OMI annualità 2020 (fonte: Agenzia delle Entrate).

Ai fini della stima dei singoli immobili si è tenuto conto soprattutto delle seguenti caratteristiche generali:

- **per il fabbricato e l'annesso agricolo:** stabilità, consistenza complessiva; grado di finitura; stato di conservazione e manutenzione; impianti tecnologici, servizi e comodità; estetica; orientamento; accessori e pertinenze; ubicazione; caratteristiche della zona; caratteristiche del mercato in loco nonché stato di fatto ed uso degli stessi;
- **per il fabbricato abusivo e per il pergolato:** non è stato considerato il valore degli stessi ma il valore del solo terreno, la resede su cui sorgono. Per quello abusivo si è tenuto in considerazione nella valutazione anche gli oneri per la rimozione;
- **per gli altri manufatti precari e irregolari,** ma con la possibilità di renderli legittimi attraverso un'istanza di Permesso a Costruire in Sanatoria, vista la presenza degli stessi nell'estratto del catasto storico lorenese, anche se non visibili dalle orto foto aeree della Regione Toscana per insufficiente definizione e dettaglio: la zona è un'area in aperta campagna del Comune di Cortona, il mercato in tale area dimostra che la richiesta è poco ricercata nel presente momento. Per tale motivo non viene conferita a detta potenzialità alcuno specifico valore supplementare se non quello di considerare l'ampia area di corte esistente, ed il conseguente spazio disponibile, come una valida risorsa per incrementare l'interesse sul fabbricato oggi esistente, aspetto quest'ultimo che sarà considerato nell'ambito della valutazione della resede;
- **per il resede pertinenziale:** è stato considerato il valore della fascia di prezzo unitario €/Ha 80.000,00 dei terreni OMI annualità 2020 per "parchi, sedimi, rustici, giardini, orti familiari e resedi" per tutta la superficie del lotto, escluso l'area del fabbricato e dell'annesso, ma comprese le aree di sedime dei manufatti precari e irregolari, visto che non verrà conferito nessun valore alla potenzialità edificatoria degli stessi, nonostante la loro possibilità di divenire legittimi attraverso la richiesta di un titolo edilizio;
- **per il terreno non indicato nel pignoramento:** è stato considerato lo stesso valore della resede tenuto conto dell'adiacenza alla stessa.

Quotazioni OMI

Osservando le quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle entrate, il valore OMI medio al metro quadrato per le abitazioni, sia di tipo civile che di tipo economico con uno stato conservativo normale è di:

Per il fabbricato:

Valore O.M.I. medio= € 1.150,00/Mq.

media ottenuta da:

Familiari e valore max = 1.250,00 €/Mq

valore min = 1.050,00 €/Mq.

(periodo: Anno 2022 – 2° semestre)

Per la resede:

Valori agricoli O.M.I. medi= €/Ha 80.000,00

Coltura: Parco, Sedimi rustici, Giardini, Orti
Resedi.

(Annualità 2020)

Stima del Lotto

La presente valutazione di stima, oltre quanto riportato nelle analisi preliminari, considera ed è comprensiva anche di:

- Difformità riscontrate e relativi oneri per la sistemazione delle stesse, già sopra specificati;
- Il sottotetto, volume prettamente tecnico e funzionale, non viene stimato in alcun modo se non nell'ambito della valutazione che tiene in considerazione le caratteristiche generali del fabbricato.

Inoltre nell'ambito della presente valutazione:

- Il valore della resede esclusiva del fabbricato è stata stimata separatamente. In ordine a tale resede si ripete che visto che non verrà conferito nessun valore alla potenzialità edificatoria dei manufatti precari, irregolari, pur avendo la possibilità di divenire legittimi attraverso la richiesta di un titolo edilizio, si valuterà la superficie della resede comprensiva delle aree di sedime degli stessi come indicato nella tabella delle superfici commerciali e non considerando la loro demolizione.

Alla luce dei criteri di stima sopra fissati e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, si ritiene di applicare i seguenti prezzi unitari al metro quadrato qui di seguito riportati:

	MQ.	€/MQ	STIMA ORDINARIA
Superficie commerciale Fabbricato	149,69	€ 1.150,00	€ 172.143,50
Deprezzamento per ristrutturazione		€ 67.360,50	(€ -67.360,50)
Deprezzamento per costi presunti di regolarizzazione		€ 7.737,00	(€ -7.737,00)
Deprezzamento per costo presunto verifica impianto elettrico		€ 800,00	(€ -800,00)
TOTALE STIMA FABBRICATO			€ 96.246,00
Superficie commerciale Annesso	12,50	€ 300,00	€ 3.750,00
Deprezzamento per costi di rilascio sanatoria		€ 1.500,00	(€ -1.500,00)
TOTALE STIMA ANNESSO			€ 2.250,00
Superficie resede del lotto	1.012,29	€ 8.098,32	€ 8.098,32
TOTALE STIMA RESEDE			€ 8.098,32
TOTALE SOMMA STIMA DEL LOTTO			€ 106.594,32
Oneri presunti per demolizione			(€ -2.000,00)
Garage abusivo			(€ -900,00)
Spese presunte per cancellazioni			(€ -15.989,15)
Deprezzamento per vendita coattiva	15%		(€ -15.989,15)
PREZZO PER VENDITA COATTIVA			€ 87.705,17
SI E' RITENUTO OPPORTUNO STIMARE QUANTO SEGUE:			
TOTALE STIMA TERRENO (p.lla 264)	1.878,00		
QUOTA 1/18	(quota 1/18)		€ 834,67

In risposta al 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 congruagli 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.*

Il pignoramento colpisce la quota di piena proprietà pari ad 1/1 del lotto.

È opportuno segnalare che la particella 264 del foglio 306 distinta al Catasto Terreni del Comune di Cortona dove è collocato il pozzo a servizio dell'abitazione non è presente nell'atto di pignoramento, ma risulta gravata da Decreto Ingiuntivo del 07.11.2017 a favore di Checcarini SPA contro [REDACTED] per la corrispondente quota pervenuta da successione (1/18 P.P.). La particella suddetta è in proprietà ai Sig.ri [REDACTED].

In risposta al 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.

Nulla in proposito.

In risposta al Quesito n. 20:

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Si rimanda alla lettura del quesito n.17.

Stima complessiva

La sottoscritta C.T.U., tenuto conto di tutto quanto sopra esposto e:

- della superficie commerciale dei due fabbricati
- del deprezzamento per le spese
- del deprezzamento dei costi presunti per la sistemazione dell'immobile
- del deprezzamento del costo per la demolizione del garage abusivo
- dell'abbattimento del 15% sul valore di stima ricavato, dovuto per vendita coattiva

ritiene che **il più probabile valore di mercato del Lotto** è arrotondabile ad:

€ 87.700,00 (ottantasettemilasettecento/00)

RIEPILOGO FINALE

Complessiva quota 1/1 di piena proprietà relativa ad immobili siti in Comune di Cortona (Ar)
Località C.S. Centoia civ. 55 aventi i seguenti dati catastali:

LOTTO UNICO

- a) **Fabbricato principale:** a seguito della denuncia di variazione presentata il 14.06.2023 tale fabbricato è distinto al C.F. Fg. 306 particella 62 subalterno 6 e particella 63 subalterno 2 “graffate” piano T-1; Centro Abitato Centoia snc Categoria A/3, Classe, 4, Consistenza vani 7,0, Superficie catastale 137 mq., Totale escluse aree scoperte mq. 136, Rendita catastale € 524,20 (Euro Cinquecentoventiquattro/20);
- b) **Magazzino:** a seguito della denuncia di variazione presentata il 14.06.2023 tale immobile è distinto al C.F. Fg. 306 particella 62 subalterno 7 piano T; Centro Abitato Centoia snc Categoria C/2, Classe, 7, Consistenza 30 mq., Superficie catastale 33 mq., Rendita catastale € 116,20 (Euro Centosedici/20);
- c) **Garage:** C.F. Fg. 306 particella 62 subalterno 3 piano T; Categoria C/6, Classe, 3, Consistenza 27 mq., Superficie catastale 30 mq., Rendita catastale € 73,90 (Euro Settantatre/90);
- d) **Deposito** (urbanisticamente rappresentato come annesso agricolo): C.F. Fg. 306 particella 62 subalterno 4 piano T; Categoria C/2, Classe, 5, Consistenza 24 mq., Superficie catastale 25 mq., Rendita catastale € 68,17 (Euro Sessantotto/17);
- e) **Magazzino:** C.F. Fg. 306 particella 62 subalterno 5 piano T; Categoria C/2, Classe, 5, Consistenza 73 mq., Superficie catastale 74 mq., Rendita catastale € 207,36 (Euro Duecentosette/36);

Oltre ai sopra citati immobili fanno parte del compendio immobiliare i relativi diritti **(nel complesso per 1/1 di piena proprietà)** sul relativo seguente *bene comune non censibile* rappresentato da:

- f) **Resede:** C.F. Fg. 306 particella 62 subalterno 1 *bene comune non censibile* ai subalterni 6 e 2 delle particelle rispettivamente 62 e 63 e ai subalterni 3,4,5 della particella 62.

Detto Lotto è di fatto costituito dalla piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- **Fabbricato principale:** (Fg. 306 particella 62 subalterno 6 e particella 63 subalterno 2 “graffate”): articolato in parte al piano terra ed in parte al piano primo, collegati da scala interna se pur dotato anche di scala esterna per accedere al piano superiore. L'alloggio in questione è dotato di accesso indipendente diretto dalla corte comune sub 1 della particella 62, quest'ultima costituente il lotto ma non presente nell'atto di pignoramento.

Il piano terra è composto dai seguenti locali: cucina, disimpegno che accede al locale cantina e al servizio igienico, ampio locale caldaia/magazzino a cui si accede a due vani comunicanti fra loro e un sottoscala. Il piano primo è composto dai seguenti locali: tre camere, studio, piccolo ballatoio, disimpegno e servizio igienico; mediante il disimpegno stesso, si accede alla terrazza posta in proiezione al locale sottostante.

- **Magazzino: (Fg. 306 particella 62 subalterno 7):** accessorio articolato solo al piano terra, composto da ripostigli e legnaia, collocato all'interno della resede a comune, l'accesso è diretto dalla medesima. Il manufatto in questione è precario in quanto realizzato con materiale di recupero pertanto dovrà essere oggetto di rimozione. Ma visto che da consultazioni effettuate al Portale Geoscopio della Regione Toscana e più precisamente nell'estratto del catasto storico "lorenese" si è constatato che tale manufatto è stato costruito nell'area di sedime di altra struttura precedentemente esistente si potrebbe ipotizzare di inoltrare una richiesta di rilascio di titolo edilizio idoneo per rendere il medesimo legittimo.

- **Garage: (Fg. 306 particella 62 subalterno 3):** articolato al piano terra composto da un unico vano, collocato all'interno della resede a comune, l'accesso è diretto dal medesimo. **Tale immobile risulta totalmente abusivo e in conseguenza a ciò va demolito.**

- **Deposito (urbanisticamente rappresentato come annesso agricolo) (Fg. 306 particella 62 subalterno 4):** articolato al piano terra composto da un unico vano, collocato all'interno della resede, l'accesso è diretto dal medesimo.

- **Magazzino (Fg. 306 particella 62 subalterno 5):** articolato al piano terra collocato all'interno della resede con accesso diretto, composto da quattro locali di cui uno destinato a ripostiglio; quest'ultimo messo in comunicazione con gli altri mediante una tettoia. Anche questo immobile è precario in quanto realizzato con materiale di recupero pertanto dovrà essere oggetto di rimozione. Ma visto che da consultazioni effettuate al Portale Geoscopio della Regione Toscana e più precisamente nell'estratto del catasto storico "lorenese" si è constatato che tale manufatto è stato costruito nell'area di sedime di altra struttura precedentemente esistente si potrebbe ipotizzare di inoltrare una richiesta di rilascio di titolo edilizio idoneo per rendere il medesimo legittimo.

- **Resede (Fg. 306 particella 62 subalterno 1):** le unità immobiliari sopra indicate costituiscono nel complesso tutta la particella 62. Di questa fa parte l'u.i. in questione che costituisce "resede" comune di complessivi mq. 1.013 circa compresa l'area di sedime dei manufatti precari, esclusa l'area di occupazione del fabbricato principale e dell'annesso.

I confini del Lotto risultano i seguenti:

- Fg. 306 particella 259 distinta al C.F.;
- Fg. 306 particella 66 sub 7 particella 64 e particella 65 sub 4 tutte "graffate" distinta al C.F.;
- Fg. 306 particella 66 sub 8 e particella 65 sub 5 entrambe "graffate" distinta al C.F.;
- Fg. 306 particella 264 distinta al C.T..

Il valore di stima **per i diritti sopra indicati** sui beni del presente lotto, già arrotondato risulta di **€. 87.700,00 (ottantasettemilasettecento/00).**

AVVISO ALLE PARTI IN DATA 19.06.2023

La presente relazione è inviata tramite PEC e/o e-Mail a:

- Soggetti debitori (inviata tramite e-mail con risposta di ricezione);
- Legale difensore del creditore procedente (inviata tramite PEC);
- Legale difensore del creditore intervenuto (inviata tramite PEC).
- Legale difensore di due dei debitori (inviata tramite PEC).

Si comunica alle parti costituite che eventuali osservazioni alla presente Perizia dovranno essere trasmesse alla scrivente c.t.u. entro i termini fissati per legge, all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) che è il seguente: **mariagiovanna.clemente@geopec.it**.

Con la presente relazione, costituita da 31 pagine dattiloscritte e n. 16 allegati, la scrivente ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Arezzo 19 giugno 2023

Il C.T.U.

Geom. M. Giovanna Clemente

ELENCO ALLEGATI

Allegato A	Comunicazione al Giudice del 1 marzo 2023;
Allegato B	Documentazione catastale;
Allegato C	Elenco Formalità, Atti di Provenienza e Note di Trascrizione;
Allegato D	Note di Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli;
Allegato E	Documentazione Fotografica;
Allegato F	Estratto catastale con sovrapposizione catasto lorenese;
Allegato G	Certificato di Destinazione Urbanistica (p.lla 264 e p.lla 62);
Allegato H	Titoli Edilizi Fabbricato principale;
Allegato I	Titoli Edilizi Annesso agricolo;
Allegato L	Certificati di residenza eseguiti;
Allegato M	Certificati di stato libero e/o estratto di matrimonio eseguiti;
Allegato N	Estratto catastale con individuazione pozzo e perimetrazione lotto;
Allegato O	Documento Caldaia;
Allegato P	Elaborato grafico stato sovrapposto Fabbricato principale, per l'individuazione delle difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio;
Allegato Q	Aggiornamenti catastali (Tipo Mappale e Docfa);
Allegato R	Invio Pec ed e-mail.

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

Comune di Cortona

civ. SNC

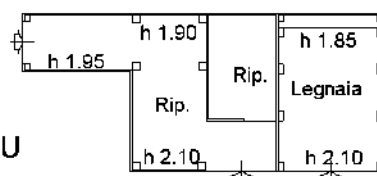
Sezione:
Foglio: 306
Particella: 62
Subalterno: 7

Isoritto all'albo:
Geometri

N. 952

P.IIa 264

P.Ila 66

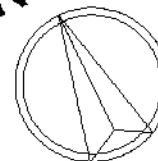


P.IIa 259

P.IIa 63

PIANO TERRA

Nord



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo

Dichiarazione protocollo n. AR0094992 del 29/04/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cortona

Localita' Centoia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 306

Particella: 62

Subalterno: 4

Compilata da:

Nandesi Errico

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

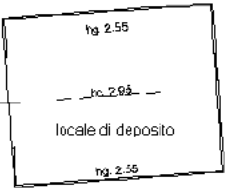
N. 829

Scheda n. 1

Scala 1:200

p.lla 62 sub. 1

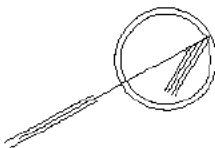
p.lla 62 sub. 1



p.lla 62 sub. 1

p.lla 62 sub. 1

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 22/02/2023 - n. T384468 - Richiedente: CLMMGV64S68A390Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

