

RGE 273/2017

PERIZIA

INDICE

CAPITOLO 1 - VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE, INTEGRAZIONE	p. 18
CAPITOLO 2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI	p. 19
CAPITOLO 3 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE NON OPPONIBILI, VINCOLI A CARICO DELL' ACQUIRENTE	p. 20
CAPITOLO 4 - DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE, CONSISTENZA E IMPIANTI	p. 20
CAPITOLO 5 - CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE	p. 25
CAPITOLO 6 - AGIBILITÀ' E CONFORMITÀ' ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO	p. 26
CAPITOLO 7 - STATO DI POSSESSO DEL BENE	p. 30
CAPITOLO 8 - CERTIFICAZIONI ESECUTATI	p. 30
CAPITOLO 9 - FORMAZIONE LOTTI	p. 30
CAPITOLO 10 - RIEPILOGO FINALE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	p. 31

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. [REDACTED]  
PROCEDIMENTO N. 273 DEL 2017, TRA BANCA MONTE PASCHI  
SIENA CONTRO [REDACTED].  
IMMOBILI

- **LOTTO unico**, Fabbricato di civile abitazione in  
aderenza ad altro fabbricato abitativo, composto da  
cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegni, tre  
camere e servizio igienico, terrazza a lastrico, con  
resede di pertinenza, locale accessorio, con diritti  
pari alla quota di 1/2 sulla strada interna di  
accesso, sito in Comune di Cortona, in Loc.  
Montecchio n. 109, così descritto al Catasto del  
Comune di Cortona:
- N.C.E.U. foglio 254, particella 293, categoria A/3,  
classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale  
totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 95 mq,  
rendita 387,34; **beni di proprietà del Sig. [REDACTED]**  
**[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà**  
(allegato 1);
- N.C.T. foglio 254, particella 294, qualità classe  
semin arbor 4, superficie are 01,46 mq, reddito  
dominicale euro 0,19, reddito agrario euro 0,15;  
resede esclusivo con diritti di **proprietà del Sig.**  
**[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà**  
**sulla strada interna di accesso** (allegato 1);

## **GENERALITÀ**

Il giorno 22 febbraio 2018, con depositare atto telematico di accettazione dell'incarico e di giuramento presso la Cancelleria del Tribunale di Arezzo, viene dichiarata l'accettazione dell'incarico conferito dal **Giudice DOTT. [REDACTED]** in data 12 febbraio 2018, relativo a:

- Fabbricato di civile abitazione in aderenza ad altro, per la quota di 1 /1 della piena proprietà, con diritti pari alla quota di 1/2 sulla strada interna di accesso, sito in Comune di Cortona, in Loc. Montecchio n. 109.

All'atto del giuramento il Giudice dell'Esecuzione affida all'Esperto Stimatore i seguenti incarichi:

- 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 altresì 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 di 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*;

- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: 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;
- 3) predisponga 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 *propter rem* ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- 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, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 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;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai Registri Immobiliari);
- b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli 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;

7) **descriva l'immobile pignorato**, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie

commerciale in mq; altezza interna utile, esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) **accerti la conformità** tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) 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;

9) proceda, previa segnalazione al creditore precedente 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;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 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 dagli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, indicando 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

12) **accerti lo stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, 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; 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;

13) **alleggi** 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 competitivi uffici;

- 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);
- 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;
- 16) dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o sui beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune

indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: *appartamento ubicato in ..., identificato ..., con terreno ubicato in ..., identificato ...; ecc*);

- 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.

Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere considerata opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile sarà 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.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del

bene venduto, 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 eventuali spese condominiali insolute;

18) **se l'immobile è pignorato solo pro-quota:**

- verifichi l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;

- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- in caso di terreni, proponga 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;

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;

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

Il Giudice dà atto che le operazioni iniziano contestualmente al giuramento, e proseguiranno con il necessario accesso all'immobile unitamente al custode giudiziario I.V.G.

Precisa altresì che la **data di primo accesso verrà comunicata all'esperto dal custode.**

Il Giudice dispone inoltre che l'esperto:

- **verifichi in primo luogo (ovvero prima \_\_\_\_\_ dell'accesso nell'immobile) l'esistenza di eventuali titoli opponibili e li trasmetta prontamente al custode giudiziario I.V.G. di Arezzo;**

- acquisisca in particolare, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato, indirizzo e-mail, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);

- qualora si renda necessario per gravi motivi, formuli, prima della scadenza del termine assegnato,

istanza di proroga, indicando specificatamente il tempo necessario per il completamento della relazione peritale;

- invii, entro **il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita** ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica in cancelleria degli interventi effettuati)/ al debitore anche se non costituito/al custode eventualmente già nominato/ all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano all'indirizzo di posta elettronica: perizie.ivg@gmail.com. Il tutto per mezzo di posta elettronica all'indirizzo e-mail indicato;

- ricordi alle parti: **1)** che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; **2)** che è raccomandato alle parti di depositare in p.c.t. (processo civile telematico) copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E. di prenderne visione);

- **depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita**

**ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo civile telematico):**

a) **il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati** , con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sistematicamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano e al numero interno), e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto allegghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);



b. **attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte** (allegando le comunicazioni effettuate).

In data 22 febbraio 2018 è stata effettuata la Dichiarazione di accettazione dell'incarico presso il Tribunale di Arezzo.

In data 26 aprile 2018 accesso presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Arezzo, Ufficio Provinciale, Territorio, Servizi Catastali, per visure e acquisizione planimetrie catastali.

Accesso presso Direzione Provinciale di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26 aprile 2018, per ispezione ipotecaria.

In data 26 aprile 2018 richiesta di atto presso Archivio Notarile di Arezzo e accesso Servizio Pubblicità Immobiliare.

In data 3 maggio 2018 richiesta accesso presso archivio Ufficio Urbanistica del comune di Cortona.

In data 10 maggio 2018 accesso presso archivio Ufficio Urbanistica del comune di Cortona per copia pratiche.

In data 14 giugno 2018, accesso al fabbricato esecutato con IVG, per ricognizione, acquisizione di misurazioni dirette e di riprese fotografiche.

In data 14 luglio 2018 accesso presso Ufficio Anagrafe Comune di Cortona, per richiesta certificati.

In data 16 luglio 2018 colloquio con personale tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortona,

al fine di verificare alcune difformità degli immobili tra atti prodotti e consistenza attuale.

In data 17 luglio 2018 invio per posta elettronica del pdf dell'elaborato di stima con allegati ai creditori precedenti e al custode IVG (allegato 2).

#### **CAPITOLO 1 - VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, INTEGRAZIONE**

Per completare la documentazione ex articolo 567 del c.p.c., oltre alla documentazione in atti, sono state acquisite le visure e la mappa catastale (allegato 1), la planimetria allegata agli ultimi progetti approvati (allegato 3), nonché le risultanze dei registri immobiliari attestate dal Certificato Notarile redatto il 12 luglio 2016 dal Notaio [REDACTED] e dal Certificato Notarile redatto il 10 novembre 2017 dal Notaio Sergio Rovera (allegato 4). È stato acquisito copia del titolo di provenienza dei beni eseguiti, di proprietà del Signore [REDACTED]: 1) atto di compravendita ai rogiti del Notaio Emilia Puliatti di Cortona, del 29 maggio 2007, n. 145061/19094 di repertorio, trascritto ad Arezzo con nota in data 8 giugno 2007 ai n.ri 12844/8094 (allegato 5).

Per quanto riguarda la continuità dei passaggi nel ventennio si rinvia alla relazione notarile in atti (allegato 4).

Nei diversi documenti l'identificazione del bene è coerente e inequivocabile.

## **CAPITOLO 2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

### **PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI**

Le visure compiute in data 26 aprile 2018 presso Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'immobile considerato non hanno evidenziato ulteriori trascrizioni oltre alle formalità già segnalate in atti, risultando complessivamente quanto segue (allegato 6):

- Iscrizione di ipoteca volontaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo il 8 giugno 2007, nn. 12845/2972, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 100.000,00 (centomila/00) a favore di della "Banca Monte dei Paschi di Siena spa" con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 (con domicilio ipotecario eletto in Siena, piazza Salimbeni n. 3 a carico del Signor ██████████; si precisa che il datore di ipoteca è il Signor ██████████ ██████████, nato a Villa di Briano il 5 settembre 1963;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 11 settembre 2017, nn. 13943/9684, a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena spa" con sede in Siena, a carico del Signor ██████████.

Le informazioni acquisite dall'Ufficio Provinciale di Arezzo, Territorio, Servizio di

Pubblicità Immobiliare, ha consentito di appurare i seguenti costi per la cancellazione della trascrizione e delle iscrizioni pregiudizievoli: n. 1 trascrizione nascenti da pignoramento euro 294,00; n. 1 iscrizioni nascenti da ipoteca volontaria euro 35,00.

**CAPITOLO 3 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE NON OPPONIBILI, VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nell'immobile gravano le formalità descritte nel Capitolo 2, dove sono indicati anche i relativi costi per la cancellazione. Non sussistono altre formalità, oneri o vincoli.

██████████ abita nell'immobile esecutato con la propria famiglia, formata da ██████████ e ██████████, rispettivamente padre e madre, ██████████, la sorella, la quale ha un figlio nato il 12/12/2014 (allegato 7).

**CAPITOLO 4 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONSISTENZA E IMPIANTI**

Il lotto unico è un fabbricato di civile abitazione al piano terra, in aderenza ad altro fabbricato abitativo, composto da cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, tre camere e servizio igienico, terrazza a lastrico al piano primo sopra l'astante il vano della cucina al quale si giungeva da una scala esterna attualmente smantellata, e dal lastrico si accede a un sottotetto; il compendio immobiliare è inoltre

costituito da resede di pertinenza, che si sviluppa su tre lati dell'appartamento, dove insiste un locale accessorio isolato adibito a ripostiglio; il lotto comprende i diritti pari alla quota di 1/2 sulla strada interna di accesso. E' sito in Comune di Cortona, in Loc. Montecchio n. 109. Il bene è così descritto al Catasto:

- N.C.E.U. foglio 254, particella 293, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 95 mq, rendita 387,34; **beni di proprietà del Sig. ██████████**

**██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà**

(allegato 1);

N.C.T. foglio 254, particella 294, qualità classe semin arbor 4, superficie are 01,46 mq, reddito dominicale euro 0,19, reddito agrario euro 0,15; resede esclusivo con diritti di **proprietà del Sig. ██████████**

**██████████ per la quota di 1/2 della piena proprietà**

**sulla strada interna di accesso** (allegato 1);

La strada di accesso all'immobile è connessa alla viabilità principale di Montecchio. L'edificio esecutato ha un'area di pertinenza esclusiva sul lato di accesso e sul lato retrostante (allegato 8, figg. 1-3).

La struttura dell'immobile è in muratura in blocchi dello spessore di 30 cm. La parte basamentale delle murature all'esterno è rivestita di pietra artificiale. Nel lato d'ingresso al soggiorno-sala da pranzo il rivestimento è in pietra calcarea,

inoltre la porta e le finestre hanno bordi in mattoni a vista. Secondo le tracce visibili, i solai dei soffitti dovrebbero essere eseguiti in travi prefabbricate e tavelloni.

Dal lato d'ingresso si accede direttamente nel soggiorno-sala da pranzo. In questo ambiente si apre una nicchia in cui è ricavata la zona cottura. Dal soggiorno-sala da pranzo si ha un collegamento con il resede esclusivo posto nel lato tergale e a un disimpegno che conduce a tre camere, due matrimoniali e una singola, e al bagno fornito di lavabo, wc, bidet e doccia (allegato 8, figg. 13-23). I vani dell'abitazione hanno un'altezza di circa 3,03 m. La scala che consentiva di salire al lastrico solare soprastante il vano soggiorno-sala da pranzo è stata smantellata, per cui non è stato possibile accedere a tale livello. Nondimeno si tratta di una terrazza dotata di parapetti formati su tre lati da tre barre orizzontali inserite su pilastri e sul lato d'ingresso da una ringhiera metallica a montanti serrati (allegato 8, figg. 6-7). Dalla terrazza si accede al sottotetto dove è ricavato il vano tecnico della caldaia.

L'appartamento ha lo stesso pavimento in piastrelle tipo ceramica smaltata in tutte le stanze, il bagno ha pavimento e rivestimento tipo gres; anche la zona cottura ha un rivestimento in piastrelle di ceramica.

Riepilogo delle superfici calpestabili  
dell'immobile ricavate da misurazioni dirette:

<b>Appartamento</b>		
Soggiorno- pranzo	18,76	
Zona cottura	2,16	
Corridoio	5,13	
Bagno	5,90	
Camera doppia	18,42	
Camera doppia	18,54	
Camera singola	8,32	
Lastrico solare (misure ricavate dalle dimensioni del vano sottostante aggiungendo l'aggetto del terrazzo sul lato d'ingresso) (19,50+3,73)*0,20	4,65	
<b>totale abitazione mq</b>		81,88

Nel resede insiste un piccolo vano adibito a ripostiglio di 15,20 mq, realizzato con una muratura in blocchi parzialmente intonacati all'esterno e coperto da un tetto a capanna con struttura in travetti prefabbricati e tavelloni; in un lato la struttura è costituita da un pilastro in mattoni e il resto della parete è tamponata da un tramezzo in forati. Al colmo del tetto il vano è alto 2,98 m, nella linea di gronda 2,33 m. Il pavimento è un massetto in calcestruzzo. All'interno è presente un forno in muratura. Entrambi i fabbricati hanno copertura in marsigliesi.

L'abitazione ha infissi interni in legno tamburato, il portoncino d'ingresso in legno massello, le finestre in parte in legno, in parte in alluminio. Gli impianti sono sottotraccia; l'impianto elettrico è dotato di salvavita. L'impianto di riscaldamento è a metano con radiatori in parte in ghisa in parte in alluminio. La caldaia posta nel sottotetto adiacente al lastrico solare, privo di scala di accesso da alcuni anni, sarebbe quindi oggi raggiungibile anche per le necessarie periodiche manutenzioni soltanto tramite una scala a pioli. L'impianto termico è attualmente integrato da una stufa a pellet.

Riepilogo delle superfici:

<b>Appartamento</b>		
Formato da: soggiorno- pranzo, zona cottura, corridoio, bagno, due camere doppie, camera singola, lastrico solare		
<b>totale abitazione mq</b>		<b>81,88</b>
<b>Piccolo fabbricato</b> adibito a ripostiglio		
<b>totale mq</b>		<b>15,20</b>

I veni dell'appartamento mostrano evidenti e diffusi segni di condensa, con macchie nere dovute alla muffa che si sono formate nelle pareti e in particolare nel solaio sottostante il lastrico solare. Si tratta di fenomeni dovuti alla scarsa inerzia termica delle pareti, costruite in blocchi



di spessi appena 30 cm, e del solaio del lastrico. In alcuni punti del soffitto si osservano anche le tracce di probabili infiltrazioni di acqua piovana dal lastrico solare, che non garantisce una perfetta tenuta.

Anche l'impianto termico appare carente dal punto di vista delle manutenzioni avendo un malfunzionamento, secondo quanto riferito da [REDACTED], padre di [REDACTED], in oltre i radiatori in ghisa in molti casi hanno vaste tracce di ruggine.

#### **CAPITOLO 5 - CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL**

##### **BENE**

Il **lotto unico** è un fabbricato di civile abitazione al piano terra, in aderenza ad altro fabbricato abitativo; su tre lati esso ha un resede di pertinenza esclusivo, e nella parte posteriore dello stesso resede insiste un locale accessorio isolato adibito a stanza di sgombero; il compendio comprende diritti pari alla quota di 1/2 sulla strada interna di accesso. È sito in Comune di Cortona, in Loc. Montecchio n. 109. Il bene è così descritto al Catasto:

- N.C.E.U. foglio 254, particella 293, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 95 mq, rendita 387,34; **beni di proprietà del Sig. [REDACTED]**

**[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà;**

- N.C.T. foglio 254, particella 294, qualità classe semin arbor 4, superficie are 01,46 mq, reddito dominicale euro 0,19, reddito agrario euro 0,15; resede esclusivo con diritti di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà sulla strada interna di accesso;

Fra i dati catastali indicati nel pignoramento e la descrizione attuale del bene vi è una sostanziale corrispondenza per quanto riguarda le visure e le rappresentazioni grafiche della mappa e delle planimetrie dell'immobile nella scheda. Gli elementi difformi, dei quali si tratta in modo dettagliato nel **Capitolo 6**, sono la mancanza della scala esterna per accedere al lastrico solare e una modesta modifica di tramezzi all'interno del bagno e fra il vano soggiorno-pranzo e un piccolo vano adiacente in cui è oggi collocata la zona cottura.

L'edificio risulta in ogni caso catastalmente chiaramente identificabile.

#### **CAPITOLO 6 - AGIBILITA' E CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO**

Il **lotto unico** è un fabbricato di civile abitazione al piano terra, in aderenza ad altro fabbricato abitativo; su tre lati esso ha un resede di pertinenza esclusivo, e nella parte posteriore dello stesso resede insiste un locale accessorio isolato adibito a stanza di sgombero; il compendio comprende diritti pari alla quota di 1/2

sulla strada interna di accesso. È sito in Comune di Cortona, in Loc. Montecchio n. 109.

L'intero **lotto unico** secondo il regolamento urbanistico ricade in zona B3, costituita "da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in tessuti edilizi di recente formazione" (allegato 9). In ragione delle diverse peculiarità delle aree classificate "B3" sono state individuate tre ulteriori sottozone con propri indici e parametri edilizi, il compendio in esame ricade specificatamente in zona B3.2 (allegato 9).

Per quanto riguarda il terreno individuato dalla particella 294, trattandosi della strada di accesso interna dell'unità immobiliare eseguita e di altra abitazione, si è ritenuto di non dover richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

L'immobile è stato interessato dai seguenti atti:

- Concessione Edilizia 435/1982, per "Progetto per rialzamento di porzione di fabbricato di civile abitazione in frazione Montecchio";
- Concessione Edilizia n. 366/1983 per "Progetto per modifica in corso d'opera di copertura (conc. ed. 435/82)"; progetto depositato all'Ufficio del Genio Civile di Arezzo in data 14 ottobre 1983 e conseguente attestazione di avvenuto deposito in data 18 ottobre 1983 (allegato 3);

- L'iniziale diniego del 7 aprile 1982 alla concessione del nulla osta ai fini igienico sanitari, motivato "Per insufficiente distanza dal confine e dalle case", viene superato a seguito di dichiarazione del confinante del 13 maggio 1982, il quale acconsente alla sopraelevazione del fabbricato "senza rispettare la distanza di legge dal confine" (allegato 10);

Dall'esame degli atti, nell'immobile risultano essere stati eseguiti senza i necessari permessi i seguenti lavori:

- a) rimozione della scala esterna di cui restano le tracce dell'attacco a terra e degli ultimi due gradini di sbarco al lastrico solare per accedere al lastrico solare; tenuto anche conto della rappresentazione catastale (allegato 1), tale scala era stata eseguita in difformità rispetto alla scala prevista nel progetto che era aderente al fabbricato (allegato 8, figg. 3, 7);
- b) modesta modifica di tramezzi, riguardante sia l'interno del bagno, sia un piccolo vano adibito in origine a ripostiglio e oggi completamente integrato all'adiacente soggiorno-pranzo con la funzione di zona cottura;
- c) altre modificazioni hanno riguardato le aperture esterne: nella camera singola non viene

realizzata la finestra sul fianco esterno;  
accanto la porta d'ingresso viene aggiunta una  
finestra; nel lato posteriore dell'ambiente  
soggiorno-pranzo la porta prevista è stata  
realizzata in una posizione differente,  
collocandola in asse alla porta di ingresso.

La natura delle modifiche inerenti sia la scala, della  
quale sopravvivono i due gradini prossimi allo sbarco nel  
lastrico solare, sia le aperture esterne tutte  
caratterizzate da cornici in mattoni, che nel caso della  
facciata risultano anche strettamente connesse, e la  
collocazione stessa della zona cottura, che implica  
un'impostazione specifica degli impianti, sono tutti  
aspetti che inducono a ritenerne verosimile l'esecuzione  
nel contesto dei lavori autorizzati.

Si tratta quindi di lavori eseguiti in parziale  
difformità dal permesso a costruire (Art. 206, L.R.  
65/2014), i quali sarebbero stati ammissibili con una  
variante.

Tali difformità sono sanabili con una sanzione di euro  
1.000,00 (Art. 208, comma 2d, L.R. 65/2014, tramite  
l'accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 209 della  
L.R. n. 65 del 10 novembre 2014. Alla sanzione si  
aggiungono le spese, pari a euro 1.200,00, per le  
competenze del professionista che si farà carico dei  
necessari adempimenti (disegni, relazione ecc.) per la  
pratica di sanatoria.

#### **CAPITOLO 7 - STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Il **lotto unico** consistente in un fabbricato di civile abitazione al piano terra, ubicato in Comune di Cortona, in Loc. Montecchio n. 109, ha il seguente stato di possesso:

- il bene è utilizzato dal Signor [REDACTED] con i genitori, la sorella e il figlio di quest'ultima, come meglio dettagliato nel Capitolo 8.

#### **CAPITOLO 8 - CERTIFICAZIONI ESECUTATI**

Gli accertamenti compiuti presso gli uffici dello stato civile del comune di Cortona hanno messo in luce quanto segue:

- [REDACTED] [REDACTED] è di stato libero (allegato 7);
- [REDACTED] [REDACTED] abita nell'immobile esecutato con un nucleo familiare, attestato dallo stato di famiglia, formato da [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], rispettivamente padre e madre, [REDACTED] [REDACTED], la sorella, la quale ha un figlio nato il 12/12/2014 (allegato 7).

#### **CAPITOLO 9 - FORMAZIONE LOTTI**

Le caratteristiche del complesso immobiliare ubicato in Comune di Cortona, in Loc. Montecchio n. 109, e formato dai seguenti immobili:

- fabbricato di civile abitazione al piano terra, in aderenza ad altro fabbricato abitativo e con resede esclusivo su tre lati, in cui insiste un locale accessorio isolato adibito a stanza di sgombero;
- strada interna di accesso, con diritti di proprietà pari alla quota di 1/2;

configurano inequivocabilmente un lotto unico essendo del tutto integrati e non frazionabili.

## **CAPITOLO 10 - RIEPILOGO FINALE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Per la valutazione degli immobili il procedimento analitico non porta a risultati sufficientemente attendibili per le difficoltà di ottenere l'esatta determinazione dei diversi coefficienti correttivi e di incremento, o decremento, da introdurre nelle formule.

Pertanto ho basato la stima sui prezzi di mercato e sull'analogia con altri edifici abitativi.

Le necessarie informazioni sono state acquisite, sugli appartamenti presso gli operatori del settore edilizio, integrandole poi sia con i valori indicati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, sia con i dati in mio possesso. Gli elementi raccolti per molteplici casi analoghi a quello in esame sono stati da me elaborati, considerandone i relativi aspetti estrinseci ed intrinseci, pervenendo così ad una determinazione peritale da ritenersi attendibile.





Il prezzo al metro quadrato degli immobili in esame - tenuto conto delle caratteristiche architettoniche, del livello delle finiture e dello stato di conservazione dei materiali e delle strutture, degli impianti nonché del resede - può essere fissato come segue:

- per l'abitazione con resede esclusivo e strada interna di accesso in 950,00 euro/mq, per il locale accessorio isolato adibito a ripostiglio in 350,00 euro/mq.


In base alle relative superfici calpestabili, avremo pertanto:

<b>Appartamento</b>		
Formato da: soggiorno- pranzo, zona cottura, corridoio, bagno, due camere doppie, camera singola, lastrico solare		
<b>totale abitazione mq</b>	950,00*81,88	77.786,00
<b>Piccolo fabbricato</b> adibito a ripostiglio 350,00*15,20		5.320,00
<b>A detrarre spese per sanatoria (sanzione + pratica edilizia)</b>		<u>-2.200,00</u>
<b>Totale euro</b>		<b>80.906,00</b>

Il **lotto unico** ha il valore complessivo di euro 80.906,00, che si arrotonda a **euro 80.900,00**.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

IL CTU

Arch. 

Camucia, 17 luglio 2018

Seguono allegati:

- Allegato 1 di pagg. 4
- Allegato 2 di pag. 1
- Allegato 3 di pagg. 4
- Allegato 4 di pagg. 5
- Allegato 5 di pagg. 14
- Allegato 6 di pagg. 3
- Allegato 7 di pagg. 2
- Allegato 8 di pagg. 12
- Allegato 9 di pagg. 2
- Allegato 10 di pagg. 2