

STUDIO ASSOCIATO FARINA E VIVIANI  
STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA  
AREZZO, VIA PISANO 20 - TEL. 3478781110

Geom. CRISTIANA FARINA  
Arch. DONATELLA VIVIANI

---

## TRIBUNALE DI AREZZO

### Cancelleria Esecutiva

Alla Dott.ssa LUCIA BRUNI G.E. nell'azione promossa da xxxxx contro  
xxxxx

### Esecuzione Immobiliare n°174/2020

\*\*\*\*\*

Relazione tecnico estimativa redatta dal geom. CRISTIANA FARINA con  
studio in Arezzo Via Pisano nc.20, nominata esperto per la valutazione di  
stima dei beni pignorati con decreto del 26 gennaio 2022.

\*\*\*\*\*

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

Attraverso il portale PDA della cancelleria telematica ho estratto il certificato notarile redatto in data 30 luglio 2021 dal Dott. xxxxx, Notaio in



Arcisate (VA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni sono estese ad oltre un ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Dall'esame della certificazione notarile e dalle ricerche effettuate si afferma:

- gli immobili sono esattamente individuati in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari ad eccezione dell'intestazione catastale che non è aggiornata per carenza di voltura di riunione di usufrutto di Alunni Margherita.
- gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalle certificazioni catastali;
- sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare.

#### **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*

Ho reperito le planimetrie catastali, l'estratto di mappa ed i certificati storici catastali attraverso il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate- servizi catastali e di pubblicità immobiliare.



Ho richiesto e ricevuto copia del titolo di provenienza presso l'Archivio Notarile di Stato di Arezzo, atto di compravendita rogito Notaio xxxxx in data 27 marzo 2003 repertorio n. 127113, registrato ad Arezzo il 08/04/2003 al n.1571 serie 1T e trascritto presso la l'Agenzia delle Entrate di Arezzo il 10/04/2003 al n. 7526 R.G e n. 4933 R.P.

### **QUESITO n°3**

*Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e concessioni 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 o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità.*

A carico dell'unità immobiliare risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria iscritta il 23.09.2003 al n. 19005 R.G e n. 3454 R.P.** a favore di xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) contro xxxxxx nato a Cortona il 30/07/1963 (c.f. xxxxxx) e xxxxxx nata a



Cortona il 03/05/1924 (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Euro 225000,00 a fronte di un capitale di Euro 90000,00 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al foglio 153 particella 112 subalterno 3, subalterno 4 e subalterno 5 derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio Emilia Puliatti in Cortona in data 12/09/2003 repertorio 129426/15885

- **ipoteca volontaria iscritta il 22.09.2010 al n. 16784 R.G e n. 2991 R.P.** a favore di xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) contro xxxxx nato a Cortona il 30/07/1963 (c.f. xxxxx) e xxxxx nata a Cortona il 03/05/1924 (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Euro 275780,00 a fronte di un capitale di Euro 137890,00 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al foglio 153 particella 112 subalterno 3, subalterno 4 e subalterno 5 derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio Emilia Puliatti in Cortona in data 13/09/2010 repertorio 149712/21348
- **pignoramento immobiliare trascritto il 06.10.2020 al n. 13200 R.G. e n. 9518 R.P.** a favore di xxxxx con sede in Roma (c.f. xxxxx) ed a carico di xxxxx nato a Cortona il 30/07/1963 (c.f. xxxxx) gravante sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al foglio 153 particella 112 subalterno 3, subalterno 4 e subalterno 5 derivante da derivante da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 04/09/2020 repertorio n.1512



Il cespite pignorato non è gravato da vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistici, atti di asservimento urbanistici e concessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

#### **QUESITO n°4**

*accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato avente spazi comuni ma non risulta costituito il condominio.

#### **QUESITO n°5**

*rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*



Non sussistono diritti demaniali né usi civici sull'immobile pignorato; i beni non sono gravati da censo o livello.

#### **QUESITO n°6**

*referisca 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 ed 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 descritte nel quesito n°3 e di seguito sintetizzate:

- ISCRIZIONE N.19005/3454 del 23/09/2003- ipoteca volontaria
- ISCRIZIONE N.16784/2991 del 20/09/2010- ipoteca volontaria
- TRASCRIZIONE N.13200/9518 del 06/10/2020-pignoramento immobiliare

Il costo esatto delle cancellazioni dovrà essere determinato con riferimento alle tariffe vigenti al momento dell'effettiva cancellazione; sulla base degli importi attuali la spesa ammonta a circa €. 400,00 circa.

#### **QUESITO n°7**

*descrive l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); 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 ciascuna porzione: abitazione, magazzino, ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.*



L'accesso presso l'immobile pignorato è stato eseguito in data 23 marzo c.a. unitamente al custode giudiziario, Dott. xxxxx alla presenza del fratello dell'esecutato.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione oggetto della procedura fa parte di un più ampio fabbricato situato nel Comune di Cortona, in località Pergo Case Sparse nc. 714, raggiungibile tramite viabilità sterrata che occupa in parte il resede a comune con la proprietà dell'esecutato ed in parte attraversa terreni di proprietà altrui (nella cartografia comunale la suddetta strada è inserita all'interno della viabilità pubblica) ed ha accesso lungo la Strada Prov.le di Pierle. Il fabbricato ad uso residenziale del quale è parte la porzione in oggetto, è di remota costruzione, si sviluppa su tre piani fuori terra, ha struttura portante in muratura di pietrame, solai in legno e laterizi, sovranto in tegole e coppi, gronde e discendenti in rame.

La porzione oggetto della procedura ha accesso indipendente da una corte ad uso esclusivo, rialzata rispetto al piano stradale, pavimentata in porfido e delimitata da muretto in pietra con sovrastante recinzione; è costituita da appartamento di civile abitazione composto da un vano con caminetto, cucina, servizio igienico con antibagno ed altro vano al piano terra e da un vano al primo piano raggiungibile da scala interna in legno oltre a locale ad uso cantina/centrale termica nel quale è collocata la caldaia ed il deposito di gasolio che alimenta anche l'impianto di riscaldamento dell'appartamento sovrastante di altra proprietà costruito in aderenza al fabbricato principale ed accessibile dalla corte esclusiva; l'unità immobiliare è inoltre corredata da



una piccola porzione di resede esclusivo situata nel retro del fabbricato ed accessibile tramite un percorso pedonale esterno alla proprietà. Il compendio staggiato comprende anche un locale ad uso autorimessa ed un resede sistemato ad area verde completamente recintato nel quale sono stati edificati un forno e barbeque in muratura ed un capanno in legno ad uso deposito; le suddette pertinenze sono accessibili dal cortile comune ad altre unità immobiliari.

L'intero fabbricato adibito a residenza si presenta esternamente in buone condizioni mentre l'unità immobiliare ad uso civile abitazione è stata oggetto di opere di ristrutturazione mai terminate, le murature perimetrali presentano tracce di umidità e le condizioni di manutenzione sono scadenti; infissi esterni in legno con doppi vetri muniti di persiane, pavimenti in cotto e parquet, servizio igienico con sanitari smontati, carente di corpi radianti e di porte interne ed impianti non ultimati; l'autorimessa, costituita da capanno in muratura costruito in aderenza ad altro corpo di fabbrica, è in cattive condizioni statiche e di manutenzione, ha pavimento in battuto di cemento e copertura con pannelli di onduline di cemento poggianti su travetti di legno.

L'appartamento ha una superficie esterna lorda, misurata attraverso rilievo metrico eseguito in fase di sopralluogo ed utilizzata ai fini della stima del valore, pari a mq. 94,00 circa con altezza interna ml. 2,60/2,70 oltre a mq. 12,00 circa di cantina e mq. 64,00 circa di resede circostante.



La superficie dell'autorimessa è superiore a quella desunta dalla planimetria catastale; l'aumento delle dimensioni planimetriche è compreso tra l'attuale muratura esterna e le pozioni dei divisori interni che delimitavano il vecchio corpo di fabbrica; l'ampliamento occupa il terreno di proprietà condominiale e pertanto, ai fini della valutazione, si considera la superficie lorda coincidente con quella della planimetria catastale che risulta pari a mq. 23,00 circa, con altezza minima ml.2,06 e massima ml.2,60; il resede a verde ha una superficie di mq. 300,00 circa.

Le unità immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al foglio 153

- dalla particella 112 subalterno 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 135 compreso aree scoperte, rendita Euro 258,23, Case Sparse Cortona Pergo n.714, piano terra e primo (autorimessa e resede);

- dalla particella 112 subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.21, superficie catastale mq. 23, rendita Euro 57,48, Case Sparse Cortona Pergo n.714, piano terra (autorimessa);

- dalla particella 112 subalterno 5, bene comune non censibile, piano terra.

La porzione immobiliare è intestata all'esecutato per la piena proprietà pari a 20/30 e per la nuda proprietà pari a 10/30 mentre la quota pari a 10/30 di usufrutto risulta in carico ad xxxxxx nata a Cortona il 03/05/1924.

CONFINI appartamento: particella 112 subalterno 6, subalterno 5, particella 338, salvo se altri



CONFINI autorimessa: particella 112 subalterno 6, subalterno 5 su più lati,  
salvo se altri

#### **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 nel pignoramento, ancorché erronei, consentano 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*

Esiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

#### **QUESITO n°9**

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



La planimetria catastale che identifica l'unità immobiliare ad uso civile abitazione è stata depositata al Catasto Fabbricati con denuncia di variazione protocollo 61625 in data 12/03/2003; la suddetta planimetria, pur presentando una lieve difformità rispetto allo stato attuale per lo spostamento di un vano porta nella muratura interna, si può dichiarare conforme allo stato di fatto sulla base delle disposizioni in materia catastale ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da incidere sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie.

La planimetria catastale che identifica l'autorimessa è stata depositata al Catasto Fabbricati con dichiarazione di costituzione protocollo n. 12197 in data 22/12/1993; la planimetria, come relazionato in risposta al quesito 7, non rappresenta lo stato di fatto dell'unità immobiliare che risulta ampliata su terreno di proprietà condominiale senza alcun titolo edilizio e pertanto, come meglio descritto in risposta al successivo quesito 11, dovrà essere ripristinata come rappresentata nella planimetria catastale.

#### **QUESITO n°10**

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

L'area sulla quale ricade il fabbricato è individuata dal Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Cortona all'interno del territorio extraurbano, zona agricola E sottozona E3-LA PIANURA- ed è disciplinata dagli artt. 35, 36 E 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.



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

Le unità immobiliari, come si evince dall'atto di provenienza, sono state costruite in data antecedente il 01 settembre 1967.

Da ricerche effettuate in data 28 luglio c.a. presso gli archivi del Comune di Cortona non sono stati rintracciati titoli edilizi riferiti agli immobili oggetto di pignoramento e pertanto la conformità si desume dalle prime planimetrie catastali in atti che risalgono all'anno 1993.

L'autorimessa risulta di dimensioni maggiori rispetto alla planimetria catastale ma considerato che l'ampliamento interessa il terreno di proprietà condominiale si ritiene più conveniente e meno onerosa l'ipotesi del



ripristino dello stato ante-abuso edilizio; anche le pertinenze edificate nel reseau di proprietà esclusiva, quali capanna in legno e forno/ barbeque in muratura sono privi di titoli edilizi autorizzativi e pertanto dovranno essere rimossi. I costi della demolizione si stimano in Euro 4000,00 circa.

L'appartamento è stato oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione ancora da ultimare che hanno comportato la modifica di un vano porta in un muro portante rispetto alla planimetria catastale. L'intervento può essere legittimato con il deposito presso il Comune di Attestazione di conformità o SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R.65/2014 e contestualmente presso la struttura regionale, Ufficio del Genio Civile, la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure istanza di deposito in sanatoria. I costi ammontano ad Euro 1000,00 per sanzione amministrativa oltre agli oneri per prestazioni tecniche che ammontano ad Euro 1000,00 circa

### **QUESITO n°12**

*accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso,*



*il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art.2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito tra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorchè gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).*

*In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte*

L'unità immobiliare risulta libera da persone e cose.

### **QUESITO n°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 competenti uffici*

L'esecutato risulta coniugato in regime di separazioni dei beni come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Cortona in data 18/07/2022.

#### **QUESITO n°14**

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario)*

Nulla da segnalare

#### **QUESITO n°15**

*precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento*

Come già relazionato, gli impianti non sono ultimati.

#### **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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

*Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino 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 in..., censito..., con terreno ubicato in....., censito.....; ecc.)*

L'immobile consente la formazione di un unico lotto

#### **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 resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.*

*Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%) previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi o 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 eventuali spese condominiali insolute.*



Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato immobiliare ed il procedimento si basa sul metodo sintetico comparativo. Non avendo a disposizione informazioni relative a recenti trattative di compravendita di immobili simili concluse sul libero mercato immobiliare, ho effettuato un'indagine attraverso informazioni assunte da operatori del settore e tramite siti internet sulle offerte di annunci di vendita di immobili situati in zone limitrofe, confrontanti con le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

I parametri utilizzati per la stima sono pertanto la superficie commerciale ed il prezzo unitario a mq.

La superficie commerciale si determina secondo i criteri dettati dal codice delle valutazioni immobiliari e corrisponde alla superficie esterna lorda della porzione immobiliare, comprensiva dello spessore della muratura interna ed esterna e della metà di quella di confine, che risulta pari a mq. 94,00 circa alla quale si sommano le superfici lorde dei locali secondari e degli ornamenti previa applicazione dei coefficienti di omogenizzazione come riassunto nella tabella che segue; ai fini del calcolo della superficie commerciale, si considera la sola porzione dell'autorimessa che risulta dalla planimetria catastale e non si calcolano i manufatti costruiti senza titolo edilizio nel resede di proprietà esclusiva, quali forno, barbeque e capanna il cui sedime si somma alla superficie del resede.

Riepilogo superficie commerciale:



| <b>Superficie lorda</b>              |           | <b>Coefficiente omogeneizzazione</b> | <b>Superficie commerciale</b> |
|--------------------------------------|-----------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento                         | MQ. 94,00 | 1                                    | 94,00                         |
| Cantina                              | MQ. 12,00 | 0,25                                 | 3,00                          |
| Autorimessa                          | MQ. 23,00 | 0,50                                 | 11,50                         |
| Resede                               | MQ.364,00 | 0,05                                 | 18,20                         |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b> |           |                                      | <b>126,70</b>                 |

Il prezzo unitario a mq. tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche con riguardo alla localizzazione e all'accessibilità, alla distanza dalle infrastrutture e dai servizi pubblici, alle caratteristiche costruttive, funzionali, di superficie, strutturali ed architettoniche, con particolare riferimento allo stato conservativo che necessita di opere ed interventi tali da rendere abitabile l'unità immobiliare. Dalle valutazioni effettuate si attribuisce un prezzo unitario pari ad €/mq.980,00, in linea con i valori pubblicati dall'OMI e con le quotazioni del Borsino immobiliare e pertanto:

**V = mq. 126,70 x €. 980,00 = €. 124166,00 (centoventiquattromilacentosessantasei/00).**

Al valore sopra determinato si dovranno detrarre i costi per la demolizione della parte abusiva dell'autorimessa e dei manufatti nel resede e quelli per legittimare gli interventi edilizi eseguiti sull'appartamento senza il titolo edilizio, che ammontano ad Euro 6000,00.

**VALORE DI MERCATO**

**€. 124166,00 - €. 6000,00 =€. 118166,00**  
**(centodiciottomilacentosessantasei/00)**



Al valore stimato si applica un abbattimento per vendita coattiva pari al 15% e pertanto avremo:

**V= €.118166,00- €. 17724,90 (abbattimento) = €. 100441,10 arrotondato per difetto ad €. 100400,00 (centomilaquattrocento/00)**

### **QUESITO n°18**

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

- *verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;*
- *verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*
- *in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;*
- *se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore per l'intero immobile*



L'immobile è pignorato per l'intero; catastalmente risulta ancora intestataria dell'usufrutto la madre dell'esecutato, Sig.ra xxxxx che è deceduta il 17/05/2019 come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Cortona in data 11/10/2022

#### **QUESITO n°19**

*nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determinare il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero*

Nulla da segnalare

#### **QUESITO n°20**

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

Nulla da segnalare

#### **RELAZIONE DI SINTESI**

Diritti di piena proprietà pari all'intero su porzione immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato situato nel Comune di Cortona, in località Pergo Case Sparse nc. 714, raggiungibile tramite viabilità sterrata che occupa in parte il resede a comune con la proprietà dell'esecutato ed in parte attraversa terreni di proprietà altrui (nella cartografia comunale la suddetta strada è inserita all'interno della viabilità pubblica) ed ha accesso lungo la Strada Prov.le di Pierle. L'appartamento ha accesso indi-



pendente da una corte ad uso esclusivo, rialzata rispetto al piano stradale, pavimentata in porfido e delimitata da muretto in pietra con sovrastante recinzione ed è composto da composto da due vani, cucina, servizio igienico con antibagno al piano terra e da un vano al primo piano raggiungibile da scala interna in legno oltre a locale ad uso cantina/centrale termica nel quale è collocata la caldaia ed il deposito di gasolio che alimenta anche l'impianto di riscaldamento dell'appartamento sovrastante di altra proprietà costruito in aderenza al fabbricato principale ed accessibile dalla corte esclusiva; l'unità immobiliare è inoltre corredata da una piccola porzione di resede esclusivo situata nel retro del fabbricato ed accessibile tramite un percorso pedonale esterno alla proprietà, un locale ad uso autorimessa ed un resede sistemato ad area verde, completamente recintato nel quale sono stati edificati un forno e barbeque in muratura ed un capanno in legno ad uso deposito, accessibili dal cortile comune ad altre unità immobiliari.

Le unità immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al foglio 153

- dalla particella 112 subalterno 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 135 compreso aree scoperte, rendita Euro 258,23, Case Sparse Cortona Pergo n.714, piano terra e primo (autorimessa e resede);
- dalla particella 112 subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.21, superficie catastale mq. 23, rendita Euro 57,48, Case Sparse Cortona Pergo n.714, piano terra (autorimessa);



- dalla particella 112 subalterno 5, bene comune non censibile, piano terra.

La porzione immobiliare è intestata all'esecutato per la piena proprietà pari a 20/30 e per la nuda proprietà pari a 10/30 mentre la quota pari a 10/30 di usufrutto risulta in carico ad xxxxx nata a Cortona il 03/05/1924.

CONFINI appartamento: particella 112 subalterno 6, subalterno 5, particella 338, salvo se altri

CONFINI autorimessa: particella 112 subalterno 6, subalterno 5 su più lati,

### **Provenienza**

L'immobile è pervenuto al debitore in virtù di atto di compravendita rogito Notaio xxxxx in data 27 marzo 2003 repertorio n. 127113, registrato ad Arezzo il 08/04/2003 al n.1571 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo il 10/04/2003 al n. 7526 R.G e n. 4933 R.P.

### **Situazione edilizia**

Le unità immobiliari sono state costruite in data antecedente il 01 settembre 1967; da ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Cortona non sono stati rintracciati titoli edilizi riferiti agli immobili oggetto di pignoramento e pertanto la conformità si desume dalle prime planimetrie catastali in atti che risalgono all'anno 1993.

L'autorimessa risulta di dimensioni maggiori rispetto alla planimetria catastale ma considerato che l'ampliamento interessa il terreno di proprietà condominiale si ritiene più conveniente e meno onerosa l'ipotesi del ripristino dello stato ante-abuso edilizio; anche le pertinenze edificate nel resede di proprietà esclusiva, quali capanna in legno e forno/ barbeque in



muratura sono privi di titoli edilizi autorizzativi e pertanto dovranno essere rimossi.

L'appartamento è stato oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione ancora da ultimare che hanno comportato la modifica di un vano porta in un muro portante rispetto alla planimetria catastale. L'intervento può essere legittimato con il deposito presso il Comune di Attestazione di conformità o SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R.65/2014 e contestualmente presso la struttura regionale, Ufficio del Genio Civile, la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure istanza di deposito in sanatoria.

#### **Situazione urbanistica**

L'area sulla quale ricade il fabbricato è individuata dal Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Cortona all'interno del territorio extraurbano, zona agricola E sottozona E3-LA PIANURA- ed è disciplinata dagli artt. 35, 36 E 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

#### **Situazione catastale**

La planimetria catastale che identifica l'unità immobiliare ad uso civile abitazione è stata depositata al Catasto Fabbricati con denuncia di variazione protocollo 61625 in data 12/03/2003; la suddetta planimetria, pur presentando una lieve difformità rispetto allo stato attuale per lo spostamento di un vano porta nella muratura interna, si può dichiarare conforme allo stato di fatto sulla base delle disposizioni in materia catastale ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da incidere



sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie.

La planimetria catastale che identifica l'autorimessa è stata depositata al Catasto Fabbricati con dichiarazione di costituzione protocollo n. 12197 in data 22/12/1993; la planimetria non rappresenta lo stato di fatto dell'unità immobiliare che risulta ampliata su terreno di proprietà condominiale senza alcun titolo edilizio ma dovrà essere ripristinata come rappresentata nella planimetria catastale.

### **Elenco formalità**

A carico delle unità immobiliari risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria iscritta il 23.09.2003 al n. 19005 R.G e n. 3454 R.P.** a favore di xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) contro xxxxx nato a Cortona il 30/07/1963 (c.f. xxxxx) e xxxx nata a Cortona il 03/05/1924 (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Euro 225000,00 a fronte di un capitale di Euro 90000,00 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al foglio 153 particella 112 subalterno 3, subalterno 4 e subalterno 5 derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio xxxxx in Cortona in data 12/09/2003 repertorio 129426/15885
- **ipoteca volontaria iscritta il 22.09.2010 al n. 16784 R.G e n. 2991 R.P.** a favore di xxxxx con sede in Arezzo (c.f. xxxxx) contro xxxxxxxx nato a Cortona il 30/07/1963 (c.f. xxxxx) e xxxxxxxx nata a



Cortona il 03/05/1924 (c.f. xxxxx) per l'importo complessivo di Euro 275780,00 a fronte di un capitale di Euro 137890,00 sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al foglio 153 particella 112 subalterno 3, subalterno 4 e subalterno 5 derivante da atto notarile pubblico rogito Notaio Emilia Puliatti in Cortona in data 13/09/2010 repertorio 149712/21348

- **pignoramento immobiliare trascritto il 06.10.2020 al n. 13200 R.G. e n. 9518 R.P.** a favore di xxxxx con sede in Roma (c.f. xxxxx) ed a carico di xxxxx nato a Cortona il 30/07/1963 (c.f. xxxxxx) gravante sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona al foglio 153 particella 112 subalterno 3, subalterno 4 e subalterno 5 derivante da derivante da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 04/09/2020 repertorio n.1512

## ELENCO ALLEGATI

- estratto di mappa
- planimetrie catastali
- visure storiche Catasto Fabbricati
- atto di provenienza
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di morte
- planimetria anonima



- documentazione fotografica
- visure ispezioni ipotecarie.

Il tecnico

geom. Cristiana Farina

Arezzo, 18/10/2022



STUDIO ASSOCIATO FARINA E VIVIANI  
STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA  
AREZZO, VIA PISANO 20 - TEL. 3478781110

Geom. CRISTIANA FARINA  
Arch. DONATELLA VIVIANI

---

## TRIBUNALE DI AREZZO

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Alla Dott.ssa LUCIA BRUNI G.E. nell'azione promossa da FEDAIA SPV  
contro

### Esecuzione Immobiliare n°174/2020

\*\*\*\*\*

Integrazione redatta dal geom. CRISTIANA FARINA con studio in Arezzo  
Via Pisano nc.20, in risposta ai chiarimenti richiesti da Giudice nell'udienza  
del 16/11/2022

\*\*\*\*\*

### QUESITO n°1

*Chiarisca se la strada di accesso sia di proprietà pubblica o privata  
verificando se ha autonomo identificativo catastale a chi è intestata e se la  
stessa risulta eventualmente inserita negli elenchi delle strade pubbliche di  
Cortona.*

La strada di accesso è di proprietà privata, diparte dalla strada provinciale di  
Val di Pierle e serve tutte le abitazioni costruite lungo il suo percorso; nella  
cartografia catastale è indicata con linee tratteggiate e percorre tutto il  
confine che delimita varie particelle aventi diversi numeri di mappa e  
pertanto possiede autonomi identificativi catastali intestati a proprietari  
diversi.



Non è inserita negli elenchi del Comune di Cortona e attraverso colloqui intercorsi con tecnici del Comune è emerso che non può considerarsi di proprietà pubblica, nella cartografia del Piano strutturale è identificata come “strada non classificata” e il fatto che sia inserita nella cartografia del regolamento urbanistico può indicare una previsione di piano.

**accesso strada privata lungo la viabilità pubblica**



In fede

Geom. Cristiana Farina

Arezzo, 01 dicembre 2022

