

Tribunale di Arezzo  
Esecuzione Immobiliare  
R.G. n°174/2022

# Allegato 13

Perizia in forma anonima

## **TRIBUNALE DI AREZZO**

Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 174/2022 r.g.e.

Procedura esecutiva immobiliare promossa da GUBER BANCA S.P.A. procuratrice speciale di Buonconsiglio 3 s.r.l. con l'avv. Coradeschi Maria Leda contro il sig. \*\*\*\*\* e la sig.ra \*\*\*\*\*.

Giudice dell'esecuzione: Dottoressa Elisabetta Rodinò di Miglione

---

### **RELAZIONE PERITALE**

La sottoscritta architetto Silvia Landi, tecnico libera professionista, con studio in Arezzo Via Vittorio Veneto n. 33/18, nominata esperta nella procedura esecutiva immobiliare promossa da GUBER BANCA S.P.A. con sede in Via Corfù n. 102 - 25100 Brescia (BS), P. IVA 03140600176 contro sig.ra \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* residente in \*\*\*\*\* e sig. \*\*\*\*\*, c. f. \*\*\*\*\*, residente in \*\*\*\*\*, e nell'udienza del 16 Marzo 2023, veniva incaricata dal Giudice dell'esecuzione di dare attuazione al mandato facendo pervenire entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. fissata per il 11/10/2023 copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore ed all'IVG di Arezzo, Siena e Montepulciano e 15 gg dall'udienza fissata, tramite PCT, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, copia anonima e ricevute di trasmissione alle parti, rispondendo all'incarico di rito.

La sottoscritta ha chiesto ed ottenuto una proroga dei termini stabiliti dal Giudice per la consegna della relazione alle parti, previsto entro il 30° giorno antecedente

l'udienza fissata per il 11/10/2023 alle ore 9.00 e quindi posticipata al 14/02/2024 ore 12.00.

**Punto 1) dell'incarico:**

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare: - la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; - se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 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;*

**Risposta al punto 1) dell'incarico:**

**1.1 Verifica copertura ventennale dei titoli di provenienza.**

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio dott. Andrea Galleri, con studio in via Antonio Bernocchi n.46 a Brescia, relativa al pignoramento immobiliare trascritto ad Arezzo in data 20 Ottobre 2022 ai n.n. 18515/13783 a favore di GUBER BANCA S.P.A, contro congiuntamente per la quota indivisa di ½ ciascuno \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\*c.f. \*\*\*\*\* notificato per la somma di Euro 30.143,122.

Dalla verifica della documentazione ipocatastale e della certificazione Notarile, risulta quanto di seguito.

L'atto giudiziario di pignoramento immobili a favore della BUONCONSIGLIO 3 S.R.L. con sede in Milano, c.f. 11386170960 trascritto all'Agenzia del Territorio di Arezzo il 20/10/2022 ai nn. 18515/1378 contro

1. \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\*a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*per la quota indivisa di ½;

2. \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*per la quota indivisa di ½;

gravante su diritto di piena ed esclusiva proprietà sui beni immobili siti in comune di Cortona e come di seguito distinti al catasto fabbricati:

**UNITA' NEGOZIALE N.1**

**Immobile n.1:**

Dati identificativi: Comune di Cortona (Do77) (AR) Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 2**; rendita: Euro 178,28 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani; indirizzo Centro abitato Creti n. 6 Piano S1-T; dati di superficie: Totale: 81 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 76 m<sup>2</sup>; intestati catastali: 1. \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*; diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Immobile n.2:**

Dati identificativi: Comune di Cortona (D077) (AR) Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 3**; rendita: Euro 200,57 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani; Indirizzo: Centro abitato Creti n. 6 Piano T-1; Dati di superficie: Totale: 85 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 83 m<sup>2</sup>; Intestati catastali: 1. \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*; diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. -Quota proporzionale di comproprietà ai sensi dell'art.1117 ss c.c. sul bene immobile sito in comune di Cortona e distinto al catasto fabbricati di detto comune, come indicato nella nota di trascrizione:

**UNITA' NEGOZIALE N.2**

**Immobile n.1:**

Dati identificativi: Comune di Cortona (D077) (AR) Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 1**; Aree di enti urbani e promiscui; superficie 668 m<sup>2</sup> Partita speciale 1 - **Bene comune non censibile** - Partita speciale A; Indirizzo: Centro abitato Creti Piano T.

**Atti di provenienza.**

Anteriormente al ventennio decorrente dalla data del pignoramento, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni formanti l'**UNITA' NEGOZIALE N.1** e l'**UNITA' NEGOZIALE N.2** erano a carico di \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* in forza di:

-**TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/05/2002** - Registro Particolare 5540 Registro Generale 7808 Pubblico ufficiale PULIATTI EMILIA Repertorio 122.023 del 08/04/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA da \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*).

In dipendenza di successione ex lege in morte di \*\*\*\*\* , avvenuta a Foiano della Chiana in data 23/04/2010, (la cui eventuale dichiarazione di successione non è stata trascritta ad Arezzo, come riportato nella certificazione notarile) e per

effetto della rinuncia all'eredità da parte del signor \*\*\*\*\* , nato in Thailandia l'8 Ottobre 1974, c.f. MRTBRT74Ro8Z241D, il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto di espropriazione veniva devoluto a favore dei signori \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* per la quota indivisa di ½ ciascuno.

Tali titolarità risultano alla data del 3 Novembre 2022 in forza di:

-**TRASCRIZIONE A FAVORE** del 26/07/2017 - Registro Particolare 8170 Registro Generale 11828 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 1154/2010 del 27/10/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA PURA E SEMPLICE AD EREDITA' a favore di \*\*\*\*\*nato il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , in dipendenza di successione ex lege apertasi il 23/04/2010.

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2013** - Registro Particolare 11699 Registro Generale 15733 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 1526/2013 del 22/11/2013 **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** a favore di \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota indivisa di ½ e \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota indivisa di ½, contro \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*.

#### **Elenco Formalità.**

Per i beni formanti l'**UNITA' NEGOZIALE N.1** e l'**UNITA' NEGOZIALE N.2** nella relazione notarile sono riportate le seguenti ulteriori formalità a datare dal 21 maggio 2002 al 3 novembre 2022:

a) \*\*\*\*\* , nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*.

-**ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2002** - Registro Particolare 1673 Registro Generale 9047 Pubblico ufficiale PULIATTI EMILIA Repertorio 122616 del 15/05/2002 IPOTECA VOLONTARIA per la somma complessiva di € 70.000,00 di cui € 35.000,00 per capitale ed € 35.000,00 per spese derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di BANCA POPOLARE DI Cortona SCARL, con sede a Cortona

(AR), via Guelfa 4, c.f. 00121760516 gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;

**-ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2022** - Registro Particolare 1177 Registro Generale 8770 Pubblico ufficiale PULIATTI EMILIA Repertorio 122616 del 15/05/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante dalla precedente suddetta IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, concesso al medesimo datore di ipoteca.

b) \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* - Relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE N.1** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di  $\frac{1}{2}$ ; relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE N.2** per la quota proporzionale di comproprietà ai sensi dell'art.1117 ss c.c.

c) \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* - Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di  $\frac{1}{2}$ ; relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE N.2** per la quota proporzionale di comproprietà ai sensi dell'art.1117 ss c.c.

**- TRASCRIZIONE del 20/10/2022** - Registro Particolare 13783 Registro Generale 18515 Pubblico ufficiale ASSISTENTE - FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 2590 del 23/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* congiuntamente per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  e \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$ , a favore della BUONCONSIGLIO 3 S.R.L. con sede in Milano, c.f. 11386170960 gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

## 1.2 Verifica della completezza della documentazione.

Dalla verifica della documentazione risulta quanto segue.

- Con riferimento ai dati catastali risultanti dalle certificazioni, per quanto riguarda i beni oggetto della espropriazione indicati nel pignoramento, gli immobili indicati all'**UNITA' NEGOZIALE N.1** e all'**UNITA' NEGOZIALE N.2** corrispondono alle

certificazioni;

- con riferimento alle note di trascrizione ed iscrizione ed eventuali servitù o altri vincoli trascritti, la relazione notarile non ne indica la presenza, pertanto non si procede ad ulteriori ispezioni;

- si è proceduto in data 06/01/2024 ad effettuare nuove ispezioni, unite alla presente come **Allegato 1**, per appurare che non esistano nuove eventuali iscrizioni ipotecarie successive al 03/11/2022, data del deposito della trascrizione del pignoramento;

- Con riferimento agli esecutati, sig.ra \*\*\*\*\* relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE N.1** e all'**UNITA' NEGOZIALE N.2** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 e sig. \*\*\*\*\* relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE N.1** e all'**UNITA' NEGOZIALE N.2** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, **non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale dei beni e la titolarità risultante dall'ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** R.P. 11699 R.G. 15733 trascritto ad Arezzo il 09/12/2013 al n. 1526/2013 del 22/11/2013 a favore di \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota indivisa di 1/2 e \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota indivisa di 1/2.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio e presso la Conservatoria di Arezzo si è appurato che la successione in morte di \*\*\*\*\* , apertasi in data 23/04/2010 a Foiano della Chiana non è mai stata depositata né trascritta; è stata trascritta l'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario (atto del 22/11/2013 rep. n. 1526 trascritto il 9/12/2013 ad Arezzo).

In funzione di quanto sopra riportato le trascrizioni relative alla provenienza dei beni delle unità negoziali coprono l'arco ventennale.

**In merito alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, vi è la continuità.**

### 1.3 Verifica copertura catastale storica ventennale dei beni

La storia catastale dei beni è stata trattata nella certificazione notarile ed ho provveduto ad acquisire le certificazioni, unite alla presente come **Allegato 2**.

Allo stato attuale gli immobili risultano così censiti:

#### **Immobile n.1:**

Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 2** Rendita Euro 178,28; Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani; Centro abitato Creti n. 6 Piano S1-T; superficie Totale: 81 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 76 m<sup>2</sup>; Intestati catastali \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*; Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

#### **Immobile n.2:**

Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 3**; rendita Euro 200,57; Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani; Centro abitato Creti n. 6 Piano T-1; superficie Totale 85 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 83 m<sup>2</sup>; intestati catastali \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*; diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

#### **Bene comune non censibile:**

Dati identificativi: Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 1**; Bene comune non censibile - Partita speciale A Indirizzo: Centro abitato Creti Piano T.

-L'**Immobile n.1**, l'**Immobile n.2** ed il **BCNC** sono stati costituiti con VARIAZIONE del 29/10/2007 Pratica n. AR0232317 in atti dal 29/10/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13829.1/2007).

- Dal 05/04/2002 al 29/10/2007 Immobile predecessore Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 indirizzo Loc. Creti c.s. n. 6 Piano S1-T - 1 COSTITUZIONE del 05/04/2002 Pratica n. 60559 in atti dal 05/04/2002 COSTITUZIONE (n. 881.1/2002) Numero Pratica: T403955/2023;

- dal 23/09/2002 al 29/10/2007 Immobile predecessore Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 case sparse Creti n. 6 Piano S1-T - 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA

- del 23/09/2002 Pratica n. 185122 in atti dal 23/09/2002 (n. 42114.1/2002);
- dal 29/10/2007 al 28/01/2013 Immobili attuali Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 Subalterno1, Subalterno 2, subalterno 3, Località Creti n. 6 Piano S1-T VARIAZIONE del 29/10/2007 Pratica n. AR0232317 in atti dal 29/10/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-RISTRUTTURAZIONE (n. 13829.1/2007);
  - dal 28/01/2013 al 02/05/2013 Immobile attuale Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 Subalterno1, Subalterno 2, Subalterno 3, Località Creti c.s. n. 6 Piano S1-T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/01/2013 Pratica n. AR0018093 in atti dal 28/01/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10643.1/2013);
  - dal 02/05/2013 al 26/05/2013 Immobile attuale Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 Subalterno1, Subalterno 2, Subalterno 3, Nucleo abitato Creti n. 6 Piano S1-T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2013 Pratica n. AR0080870 in atti dal 02/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 47953.1/2013);
  - dal 26/05/2013 Immobile attuale Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 Subalterno 1, Subalterno 2, Subalterno 3, Centro abitato Creti n. 6 Piano S1-T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2013 Pratica n. AR0109903 in atti dal 26/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 69177.1/2013).

#### **1.4 Verifica deposito del certificato di stato civile degli esecutati.**

Dalla visione della documentazione depositata dal creditore, non risultano allegati né lo stato civile né l'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati, pertanto ho provveduto ad acquisire i certificati storici di residenza anagrafica, stato di famiglia e certificati di stato libero. **(Allegato 4)**

**1.5 Problematiche emerse in seguito all'acquisizione della documentazione e ai sopralluoghi**

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio dott. Andrea Galleri, con studio in via Antonio Bernocchi n.46 a Brescia, relativa al pignoramento immobiliare trascritto ad Arezzo in data 20 Ottobre 2022 ai n.n. 18515/13783 a favore di GUBER BANCA S.P.A.

Nella relazione notarile viene precisato che:

- *presso il competente ufficio non è stato possibile reperire la planimetria relativa all'immobile distinto con il mappale 45/1, trattandosi di bene comune non censibile;*
- *non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale dei beni oggetto di pignoramento e la titolarità risultante dai titoli di provenienza.*

Dalla verifica della documentazione ipocatastale effettuata dalla sottoscritta risulta quanto di seguito.

Con riferimento ai dati catastali risultanti dalle certificazioni, per quanto riguarda i beni oggetto della espropriazione indicati nel pignoramento, NON vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale dei beni e la titolarità risultante dall'atto di provenienza, ovvero l'ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO R.P. 11699 R.G. 15733 trascritto ad Arezzo il 09/12/2013 al n. 1526/2013 del 22/11/2013 a favore di \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota indivisa di ½ e \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota indivisa di ½.

Osservazioni:

La successione in morte di \*\*\*\*\* , apertasi in data 23/04/2010 a Foiano della Chiana non è mai stata depositata né trascritta ad Arezzo; è stata trascritta l'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario (atto del 22/11/2013 rep. n. 1526 trascritto il 9/12/2013 ad Arezzo).

-Gli immobili sono catastalmente intestati a \*\*\*\*\*.

Verificato quanto sopra, la sottoscritta ha provveduto a segnalare alla signora Giudice questa problematica con istanza trasmessa in PdA in data 21/06/2023.

### **Comunicazione di incompletezza**

La comunicazione di incompletezza relativa a quanto sopra esposto è unita alla presente come **Allegato A**.

#### **Punto 2) dell'incarico:**

*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'ultimo immobile pignorato.*

#### **Risposta al punto 2) dell'incarico**

Relativamente alle Unità Negoziali sono state allegate alla certificazione notarile le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale in scala 1:2000, l'elaborato planimetrico in scala 1:500 e l'elenco subalterni.

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire, oltre a quanto sopra:

- Le visure catastali unite alla presente come **Allegato 3**.

- ATTO DI COMPRAVENDITA notaio PULIATTI EMILIA Repertorio 122.023 del 08/04/2002 del 02/05/2002 - Registro Particolare 5540 Registro Generale 7808 da \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*); unito alla presente come **Allegato 5**.

Nel corpo dell'atto non vi sono riferimenti all'esistenza di regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, in quanto trattasi di porzione di edificio bifamiliare di vecchia costruzione privo di condominio.

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 09/12/2013 - Registro Particolare 11699 Registro

Generale 15733 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 1526/2013 del 22/11/2013 ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO a favore di \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota indivisa di ½ e \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota indivisa di ½, contro \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*; Copia della relativa nota di trascrizione è unita alla presente come **Allegato 5**.

- Elaborati inerenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Cortona ovvero:

1- Condono L.47/85 presentato dalla proprietà \*\*\*\*\* , in data 27/11/1986 pratica edilizia n.2223, Concessione edilizia in sanatoria n.1840 del 22/10/1996 per “*ampliamento fabbricato esistente e realizzazione annesso*.”

-Certificato di Abitabilità per le opere eseguite abusivamente rilasciato in seguito alla Concessione edilizia in sanatoria il 22/10/1996.

2- D.I.A. edilizia ai sensi della L.R. 52/1999 n. 153/03 prot. 4862 del 21/02/2003 per “opere interne con cambio di destinazione dei locali a piano terra con suddivisione in due unità immobiliari di fabbricato di civile abitazione sito in Cortona C.S. Creti n.6” intestata a \*\*\*\*\*.

3- Variante in corso d’opera alla D.I.A. n.153/03 – deposito stato finale prot. 28876 del 20/11/2007 e contestuale certificazione di abitabilità del 19/11/2007 intestata a \*\*\*\*\*.

**Punto 3) dell’incarico:**

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 sull’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 pési o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.), indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli storici artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;*

**Risposta al punto 3) dell'incarico:**

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene è unito alla presente nella scheda predisposta come **Allegato 6**, in cui sono riportate le seguenti note.

**Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:**

**UNITA' NEGOZIALE N.1**

**Immobile n.1**

Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 2;**

**Immobile n.2:**

Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 3;**

A carico di \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

**ISCRIZIONE CONTRO** del 18/05/2022 - Registro Particolare 1177 Registro Generale 8770 Pubblico ufficiale PULIATTI EMILIA Repertorio 122616 del 15/05/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante dalla precedente suddetta IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, concesso al medesimo datore di ipoteca.

**TRASCRIZIONE del 20/10/2022** - Registro Particolare 13783 Registro Generale 18515 Pubblico ufficiale ASSISTENTE - FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 2590 del 23/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* congiuntamente per la quota indivisa di ½ e \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota indivisa di ½, a favore della BUONCONSIGLIO 3 S.R.L. con

sede in Milano, C.F.11386170960 gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

#### **UNITA' NEGOZIALE N.2**

##### **Immobile n.1:**

Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 1;**

Si precisa che l'immobile oggi identificato al foglio 218 particella 45 SUB. 1, BCNC deriva da dall'immobile al foglio 218 particella 45 catastalmente soppresso dal 2007.

A carico di \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota proporzionale di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 s.s. C.C.

**TRASCRIZIONE del 20/10/2022** - Registro Particolare 13783 Registro Generale 18515 Pubblico ufficiale ASSISTENTE - FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 2590 del 23/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* congiuntamente per la quota indivisa di ½ e \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota indivisa di ½, a favore della BUONCONSIGLIO 3 S.R.L. con sede in Milano, C.F.11386170960 gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

Dalla documentazione prodotta ed acquisita e dai sopralluoghi effettuati -non risultano trascrizioni relative a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;

-non risultano vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

-non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- non risultano altri pési o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
- non risultano sui beni pignorati vincoli storici artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;
- non risulta che l'unità immobiliare sia attualmente abitata.

Dai certificati di residenza uniti alla presente risulta che entrambi i debitori eseguiti risiedano a diverso indirizzo dal 2018, data precedente al pignoramento. Certificati anagrafici uniti in **Allegato 4**.

**Punto 4) dell'incarico:**

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

**Risposta al punto 4) dell'incarico:**

Con riferimento alle unità negoziali, dalla documentazione prodotta ed acquisita, dai sopralluoghi effettuati, dalle caratteristiche degli immobili e dalle informazioni assunte non risulta costituito condominio quindi i beni in oggetto non rientrano nella casistica.

**Punto 5) dell'incarico:**

*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 pési, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcune dei suddetti titoli.*

**Risposta al punto 5) dell'incarico:**

Esaminata la documentazione in atti, per le unità negoziali non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, come risulta dalle verifiche e visure sopra riportate.

**Punto 6) dell'incarico:**

*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;*

*- l'attuale pendenza di causa relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II);  
- 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 o cessioni di cubatura;*
- gli altri pési 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;*

**Risposta punto 6) dell'incarico:**

Come verificato e riportato in risposta al punto numero 3

- visionate le ispezioni ipotecarie non risulta la pendenza di cause relative a domande trascritte;
- non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, in quanto trattasi di beni di provenienza ereditaria;
- non sono presenti domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, e neanche altri pési o limitazioni d'uso.

Le formalità che saranno cancellate sono descritte nella scheda delle iscrizioni e trascrizioni, sono:

- 1- **NOTA DI TRASCRIZIONE del 20/10/2022** - Registro Particolare 13783 Registro Generale 18515 Pubblico ufficiale ASSISTENTE - FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 2590 del 23/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* congiuntamente per la quota indivisa di ½ e \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota indivisa di ½, a favore della BUONCONSIGLIO 3 S.R.L. con sede in Milano, c.f. 11386170960 gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, notificato per la somma di € 30.143,22 oltre interessi.
- 2- **NOTA DI ISCRIZIONE del 21/05/2002** - Registro Particolare 1673 Registro Generale 9047 Pubblico ufficiale PULIATTI EMILIA Repertorio 122616 del 15/05/2002 IPOTECA VOLONTARIA per la somma complessiva di € 70.000,00

- di cui € 35.000,00 per capitale ed € 35.000,00 per spese derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di BANCA POPOLARE DI Cortona SCARL, con sede a Cortona (AR), via Guelfa 4, C.F. 00121760516 gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;
- 3- **NOTA DI ISCRIZIONE** del 18/05/2022 - Registro Particolare 1177 Registro Generale 8770 Pubblico ufficiale PULIATTI EMILIA Repertorio 122616 del 15/05/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante dalla precedente suddetta IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, concesso al medesimo datore di ipoteca.

La quantificazione dell'ammontare occorrente per tale operazione, sulla base dei parametri che l'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, sarà valutata definitivamente nel momento in cui la richiesta di liberazione viene presentata; si riportano i costi indicativi necessari per la cancellazione in quanto l'esatto importo sarà determinato dall'ufficio preposto solo dopo il deposito della nota.

1- Costo per la presentazione della nota di cancellazione della trascrizione relativa all'atto di pignoramento. L'affrancazione del pignoramento comporta l'assoggettamento alla somma di € 200,00 (imposta ipotecaria fissa) + € 59,00 (imposta di bollo) + € 35,00 (tassa ipotecaria).

2-3- costo per la presentazione della nota di cancellazione dell'iscrizione ipotecaria relativa all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo. La cancellazione dell'ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria fissa e dall'imposta di bollo, per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00;

La quantificazione corrisponde a:

- 1- € 200,00 + € 59,00 + € 35,00 = € 294,00  
2 - € 35,00

3 € 35,00

Sommano € 364,00 salvo verifica.

### **Punto 7) dell'incarico**

*7) Descriva l'immobile, pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in 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: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.*

### **Risposta al punto 7) dell'incarico**

In data 01/06/2023 è stato effettuato l'accesso al compendio assieme al personale del competente I.V.G.

La descrizione degli immobili compresi i locali accessori è supportata dalla documentazione catastale (**Allegato 3**), dalla documentazione fotografica (**Allegato 10**) e dall'elaborato grafico di rilievo con riportate le misure a campione delle unità immobiliari (**Allegato 9**).

Il procedimento di pignoramento tratta di porzione di edificio residenziale plurifamiliare, ovvero di due appartamenti posti a piano terra e primo, dei relativi accessori e del resede a comune, posti nel comune di Cortona, frazione Centro abitato Creti n.6.

Il fabbricato, edificato anteriormente al 1° Settembre 1967 in aderenza alla porzione già esistente dalla prima metà del secolo, questa attualmente di altra

proprietà, è sito fuori del centro abitato di Creti, frazione di Cortona, lungo la Strada vicinale del Pino.

Dalla viabilità pubblica si accede, attraverso banchina in asfalto contigua al fabbricato che funge sul lato sud-est da marciapiede di larghezza circa m 1.20/1.30, nel resede a comune ai due subalterni 2 e 3, distinto al subalterno 1, privo di recinzione e cancellata.

Non vi è separazione fisica con le aree di pertinenza della porzione di edificio contigua di altra proprietà.

Esposizione: sud-ovest.

Confini: Il fabbricato confina a nord-ovest con terreno individuato alla particella 43, a destinazione seminativo arborato, della stessa proprietà dei subastati, a nord-est con la particella 44 di altra proprietà, a sud-ovest con la particella 46 di altra proprietà e a sud-est con la strada vicinale del Pino.

Il resede comune ai due subalterni 2 e 3 si trova per la maggior superficie sulla parte nord-est del lotto e per una piccola porzione sulla parte sud-ovest.

All'interno del lotto si trovano anche gli annessi di pertinenza delle abitazioni oggetto di esecuzione, ovvero la "rimessa" attrezzi agricoli con annesso "forno" ed il "pollaio", quest'ultimo in aderenza con l'altra proprietà.

Il sedime del fabbricato, privo di pavimentazione, allo stato attuale è un terreno che al momento del sopralluogo era coperto da arbusti ed erba alta che hanno impedito di effettuare l'accesso all'interno dei manufatti pertinenziali, anch'essi pignorati.

La struttura è in muratura portante di laterizio, i solai in parte in latero-cemento ed in parte in voltine di laterizio e longherine (al PT); gli sporti di gronda sono di tavellonato in laterizio in parte intonacati e tinteggiati, con mensole in cemento tinteggiate sui prospetti nord-est e sud-ovest, e grondino sul fronte stradale; manto di copertura in tegole in laterizio, un unico pluviale in lamiera verniciata; la

copertura della porzione di interesse è a capanna a due falde spioventi, manto in tegole di laterizio e comignolo in cemento.

Il fabbricato è intonacato e tinteggiato.

Le unità abitative si inseriscono in zona di aperta campagna, servita dalla strada vicinale.

Sul retro del fabbricato si riscontra la presenza di una veranda in ferro e vetro, della cui provenienza e titolarità non vi è evidenza, costruita in aderenza al prospetto di altra proprietà, ed in parte (circa 50 cm) al prospetto delle unità di proprietà \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , occupando quindi parte del resede a comune ai sub. 2 e sub.3.

La porzione di edificio comprendente le due unità immobiliari, costruito antecedentemente al 1967, è stato oggetto di lavori eseguiti con D.I.A. edilizia ai sensi della L.R. 52/1999 n. 153/03 prot. 4862 del 21/02/2003, intestata a \*\*\*\*\* , per “opere interne con cambio di destinazione dei locali a piano terra con suddivisione in due unità immobiliari di fabbricato di civile abitazione sito in Cortona C.S. Creti n.6.

Il piano terra è stato interessato da cambio di destinazione d’uso di locali da “sgombero” a “camere” e da “cantina “a “cucina”, con opere volte a rendere questi locali abitabili.

Contestualmente la porzione di edificio di proprietà del richiedente è stata suddivisa in due unità immobiliari, con pagamento dei relativi oneri.

Al piano primo non sono state previste opere in quanto unità immobiliare già abitabile, con vani destinati a cucina, bagno e camere.

## 7.1 Descrizione degli immobili

### UNITA' NEGOZIALE 1

#### **Descrizione dell'Immobile n.1:**

Dati identificativi: Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 2;**

Classamento: Rendita: Euro 178,28 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani;

Indirizzo: Centro abitato Creti c.s. n. 6 Piano S1-T;

Superficie Totale: 81 m<sup>2</sup>. Totale escluse aree scoperte 76 m<sup>2</sup>.

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra della porzione di fabbricato in oggetto, in aderenza alla porzione di altra proprietà, censita alla particella 46.

Vi si accede dalla facciata a nord est ed ha affaccio sia sull'area libera antistante che sulla porzione di resede retrostante.

L'accesso è posto ad un livello inferiore rispetto alla sede stradale e all'ingresso dell'appartamento al piano superiore; un muretto in calcestruzzo lungo circa m 4,50 divide l'accesso al piano terra dallo spazio asfaltato tra la scala di accesso al piano primo e la viabilità pubblica.

L'accesso all'appartamento avviene da portafinestra con apposta inferriata esterna e scuri interni, con accesso diretto nella cucina e, frontalmente ad essa, alla "camera 1"; un'apertura di circa ml 2.10 sulla muratura portante centrale, collega la zona cucina all'ampio disimpegno, alla "camera 2" ed al bagno principale, il quale si presenta allo stato grezzo, privo di sanitari, pavimenti e rivestimenti; vi è montato soltanto il piatto doccia con il relativo rivestimento; il bagno è impostato a quota + 0.10 rispetto al disimpegno, l'altezza interna è di circa ml 2,50, la porta è in legno e vetrata, la finestra è priva di ante, con inferriata esterna e persiana in legno.

Le porte delle camere da letto sono in legno.

In luogo del sottoscala è stato ricavato un piccolo servizio igienico dotato di wc, bidet e lavabo; una finestra di cm 50 x 40 è aperta sulla parete perimetrale che si

affaccia sulla strada. La parete controterra del bagno ha rilevanti tracce di umidità con distacco di intonaco e tinteggiatura.

L'altezza interna massima di questo vano è di circa ml 2,40.

L'altezza interna dei restanti vani è di circa ml 2,67-2,69.

Le finestre, di vecchia fabbricazione, sono in legno con persiane in legno sul fronte e in ferro sul retro, i pavimenti sono in monocottura simil cotto, il rivestimento della cucina in ceramica. I locali, tranne il bagno, sono intonacati e tinteggiati.

Il solaio soprastante la "camera 1" è in voltine e travi in ferro, intonacato e tinteggiato.

Vi sono tracce di umidità sulla parte inferiore delle pareti esterne e di sfogliamento della tinteggiatura sia sulle pareti che sul soffitto a voltine della "camera 1".

Nella stessa camera e nel disimpegno sono collocati due radiatori, esternamente sul prospetto di ingresso è presente una caldaia, dismessa e obsoleta.

La facciata è attraversata trasversalmente da una traccia sulla parete portante ove sono state collocate le tubazioni di adduzione acqua e scarichi per le acque nere e chiare provenienti dall'interno, sia dalla cucina che dal servizio igienico a piano terra; non è possibile valutare dove e se sono presenti pozzetti per gli scarichi, in quanto la stessa parete e l'area limitrofa è ricoperta da detriti da lavorazioni, mobilio e vegetazione.

Occorre fare presente che allo stato attuale non è presente la terrazza di circa 16 mq, con sottostante legnaia al piano seminterrato, antistante la facciata di ingresso al piano terra e con accesso dal resede mediante scaletta in muratura, la quale è individuata al **subalterno 2** della particella 45 e rappresentata sia negli elaborati e documentazione fotografica allegati alle pratiche edilizie presentate al comune di Cortona, che negli elaborati catastali attualmente conservati presso l'Agenzia delle Entrate (estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale).

Impianti: Durante il sopralluogo è emerso che l'edificio dal punto di vista idrico è probabilmente allacciato al pozzo di proprietà ricadente sulla stessa particella 45, sul BCNC, e il cui contatore Enel è collocato all'interno della "camera 2" ma a causa dello stato di incuria del terreno coperto di erba alta e arbusti non è stato possibile visionarlo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia.

Attualmente l'unità immobiliare è allacciata alla rete elettrica ma l'utenza non è attiva.

Non risulta che la zona sia servita da rete metano, infatti la *Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia negli edifici L.10/1991*, allegata alla pratica D.I.A. prot. 4862/03 prevede l'utilizzo di generatore di calore ad acqua calda alimentato a di GPL.

L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica cui al D. L. vo 192/2005 in quanto la ristrutturazione è antecedente al decreto.

L'appartamento è dotato di:

Certificato di Abitabilità per le opere eseguite abusivamente, rilasciato in seguito alla Concessione edilizia in sanatoria n.1840 del 22/10/1996 L. 47/'85, per "ampliamento fabbricato esistente e realizzazione annesso".

Certificazione di abitabilità del 19/11/2007 prodotta contestualmente alla Variante in corso d'opera alla D.I.A. n.153/03 – deposito stato finale prot. 28876 del 20/11/2007, intestata a \*\*\*\*\*, alla quale è allegata la Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte L. 46/1990 per gli impianti elettrico, termico, idrico e Gpl (Allegato 8).

L'unità immobiliare è attualmente disabitata, in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, anche a causa dello stato di incuria e di incompiutezza dei lavori di ristrutturazione. I locali sono occupati da mobili, suppellettili e da materiali residui dalle lavorazioni eseguite. Gli arredi sono in parte danneggiati come gli infissi che presentano vetrate rotte e persiane divelte.

**Descrizione dell'Immobile n.2:**

Dati identificativi: Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 3;**

Rendita: Euro 200,57 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani;

Indirizzo: Centro abitato Creti c.s. n. 6 Piano T-1;

Superficie Totale: 85 m<sup>2</sup>. Totale escluse aree scoperte 83 m<sup>2</sup>;

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo della porzione di fabbricato in oggetto, in aderenza alla porzione di altra proprietà, censita alla particella 46.

L'accesso all'appartamento avviene dalla strada attraverso una banchina in cemento e asfalto che funge da marciapiede, prosecuzione della sede stradale.

Il portoncino di ingresso in alluminio e vetro è posto sulla facciata lungo strada, raggiungibile da scala esterna di larghezza m 110 circa, con parapetto in muratura spessore cm 10 e pianerottolo e gradini rivestiti in cotto come il corrimano.

L'appartamento ha affaccio sia sull'area libera antistante che sulla porzione di resede retrostante.

L'ingresso è protetto da piccola tettoia con struttura in legno e copertura in tegole di laterizio.

Il disimpegno centrale divide l'appartamento in zona giorno, con la cucina ed il bagno, fornito di sanitari, lavabo e vasca, tutto di vecchia produzione, e zona notte con due camere da letto, corrispondenti planimetricamente a quelle al piano terra. La cucina è corredata di balcone con ringhiera in ferro; la soletta all'intradosso è interessata da degrado superficiale.

L'altezza interna dei locali è di circa ml 2,74.

Nel disimpegno, ove è collocato un contatore di corrente elettrica, è installata una stufa a pellet, danneggiata, con tubo per evacuazione dei fumi in copertura, ed è visibile nel soffitto una botola per l'accesso al sottotetto non abitabile.

I vani sono sprovvisti di radiatori.

Le finestre in legno, di vecchia fabbricazione, hanno avvolgibili in pvc, le porte dei locali sono in legno tamburato, i pavimenti e rivestimenti della cucina e del bagno sono in monocottura di vecchia produzione.

Impianti: Durante il sopralluogo è emerso che l'edificio dal punto di vista idrico è probabilmente allacciato al pozzo di proprietà ricadente sulla stessa particella 45, sul BCNC, ma a causa dello stato di incuria del terreno coperto di erba alta e arbusti non è stato possibile visionarlo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia.

Attualmente l'unità immobiliare è allacciata alla rete elettrica ma l'utenza non è attiva.

Al bagno è collocato uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non risulta che la zona sia servita da rete metano.

L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica cui al D. L. vo 192/2005 in quanto la ristrutturazione è antecedente al decreto.

L'appartamento è fornito di:

Certificato di Abitabilità per le opere eseguite abusivamente, rilasciato in seguito alla Concessione edilizia in sanatoria n.1840 del 22/10/1996, L. 47/'85, per *"ampliamento fabbricato esistente e realizzazione annesso"* intestata ad Aglietti Vera.

L'unità immobiliare è attualmente disabitata, la condizione di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è di poco migliore di quello dell'appartamento a piano terra, ma comunque mediocre a causa dello stato di incuria e dei danneggiamenti.

I locali sono occupati da mobili, suppellettili e da materiali residui dalle lavorazioni eseguite.

Gli arredi sono in parte danneggiati come gli infissi che presentano vetrate rotte e persiane divelte.

I locali sono occupati da mobili e suppellettili.

L'unità immobiliare individuata è provvista di locali accessori pertinenziali, ovvero:  
-“rimessa attrezzi agricoli”, con struttura in pilastrini in cemento prefabbricati e tamponamento in blocchi cementizi in parte intonacati, e copertura in pannelli di fibrocemento con canna fumaria;

-“forno”, in aderenza al vano principale del predetto volume, in muratura intonacata, copertura in laterizio e finestra aperta sul fronte.

Il prospetto del manufatto comprensivo di forno e rimessa è di circa m 7,20.

-“pollaio”, costruzione in muratura in aderenza con la porzione di fabbricato di altra proprietà con due porte e finestra in legno.

Entrambi i manufatti sono in mediocre stato di conservazione.

Le pertinenze sono state oggetto di condono edilizio, vedi punto 11 dell'incarico.

Lo stato attuale del terreno di pertinenza, al momento del sopralluogo, invaso da arbusti ed erbacee, ha impedito l'accesso all'interno dei manufatti pertinenziali.

Accanto alla rimessa attrezzi è inoltre presente un manufatto di tipo “precario”, con struttura metallica, in parte tamponato in pannelli leggeri, in parte privo di tamponamento; la copertura a capanna a due falde è in pannelli di fibrocemento e risulta in parte compromessa.

Il manufatto insiste sul terreno di proprietà degli esecutati ma non risulta denunciato all'Agenzia del Territorio di Arezzo.

#### **UNITA' NEGOZIALE N.2:**

##### **Immobile n.1: BCNC**

Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 1**; Aree di enti urbani e promiscui; Partita speciale 1 - **Bene comune non censibile** - Partita speciale A;

Superficie: 668 m<sup>2</sup>;

Indirizzo: Centro abitato Creti c.s., Piano T.

Il bene comune ai subalterni 2 e 3 è costituito dal resede di pertinenza delle due unità immobiliari con i relativi accessori.

Il terreno si trova per la maggior porzione, antistante la facciata principale dell'appartamento posto a piano terra e per una porzione residua sul retro del fabbricato.

Entrambe le porzioni di resede sono accessibili dalla strada vicinale del Pino e non dall'interno dell'unità immobiliare, in quanto, con la ristrutturazione edilizia del 2003, i finestroni a servizio delle camere (ex sgombero ed ex cantina) a piano terra sono stati resi finestre.

La porzione sul retro, di circa 27 mq, è un piazzale lastricato interamente in asfalto e cemento e non è distinto fisicamente dal resede della particella 46, di altra proprietà; la porzione maggiore, antistante il fabbricato, come già detto, appare attualmente come un terreno privo di opere di finitura.

Ulteriori osservazioni per chiarezza di lettura dello stato dei luoghi:

Sull'estratto di mappa catastale in scala 1:2000, il confine catastale tra la particella 45 del foglio 218, e la strada vicinale del Pino, corrisponde con la parete perimetrale del fabbricato a sud-est e la contigua alla scala esterna.

Dal confronto con lo stato dei luoghi, tra la parte di carreggiata impegnata dalla viabilità carrabile e la parete perimetrale del fabbricato a sud-est si interpone una banchina asfaltata; una parte della sede stradale rappresentata in mappa è impegnata dalla scarpata a lato della rimessa. La cartografia tecnica regionale riporta la configurazione corrispondente con lo stato effettivo dei luoghi. (vedi **Allegato 10** Documentazione fotografica e **Allegato 7** Estratti cartografici).

**Circa l'indicazione se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati, dalla visione dei luoghi, dalla certificazione catastale e dal titolo di provenienza la casistica non sussiste.

## 7.2 Calcolo della superficie commerciale

### Immobile n. 1

#### Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 Subalterno 2.

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti) ed il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima complessiva del 10% della superficie utile complessiva di cui sopra con il 5% dell'area scoperta comune per la quota di  $\frac{1}{2}$ .

Intera superficie utile calpestabile	mq 53,70
10% pareti portanti perimetrali ed interne	<u>mq 5,37</u>
Sommano	mq 59,07
Area scoperta comune (bcnc sub.1) $\text{mq } 668 \times 5\% \times \frac{1}{2} =$	<u>mq 16,70</u>
Sommano	mq 75,77

**Superficie commerciale dell'Immobile n.1 = mq 75,77**

### Immobile n.2

#### Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 Subalterno 3.

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti) ed il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima complessiva del 10% della superficie utile complessiva di cui sopra, con il 25% della scala esterna, il 30% del balcone, il 20% dei locali accessori, con il 5% dell'area scoperta comune per la quota di  $\frac{1}{2}$  (BCNC subalterno 1),

Superficie utile calpestabile	mq 54,00
10% pareti portanti perimetrali ed interne	mq 5,40
30% del balcone $\text{mq } 4,40 \times 30\% =$	mq 1,32
25% della scala esterna $\text{mq } 4,60 \times 25\% =$	mq 1,15

20% dei locali accessori:

“pollaio-rip.” mq 8,70

“rimessa attrezzi” mq 28,00

mq 36,70x 20% = mq 7,34

Sommano mq 69,21

Area scoperta comune (bcnc-sub.1) mq 668 x 5% x ½ = mq 16,70

Sommano mq 85,91

**Superficie commerciale dell’Immobile n.2 = mq 85,91**

#### **Punto 8) dell’incarico**

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 sono erronei ma consentono 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.*

#### **Risposta al punto 8) dell’incarico**

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

#### **Punto 9) dell’incarico.**

9) *Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente*

*accatastate, anche senza il consenso del proprietario.*

**Risposta al punto 9) dell'incarico**

Eseguito il confronto tra la rappresentazione catastale degli immobili e la situazione attuale dei luoghi la sottoscritta ha riscontrato l'esistenza di difformità che interessano ciascuna unità immobiliare.

Esse saranno meglio esposte in risposta al punto 11) dell'incarico.

Gli immobili non sono urbanisticamente e catastalmente conformi, quindi occorrerà redigere l'aggiornamento catastale comprensivo di tipo mappale, elaborato planimetrico e nuove planimetrie catastali.

Gli aggiornamenti potranno essere svolti previa sanatoria edilizia che avrà tempi e modalità da verificare con l'amministrazione comunale, pertanto non si provvede, in questa fase, ad effettuare l'aggiornamento catastale.

Oltre a quanto sopra dovrà essere redatta e trascritta la successione in morte di \*\*\*\*\* con la relativa voltura catastale, i costi delle quali non sono al momento valutabili.

**Punto 10) del l'incarico.**

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

**Risposta al punto 10) dell'incarico.**

Il fabbricato oggetto di pignoramento, catastalmente censito al Catasto Fabbricati, Comune di Cortona, foglio 218 particella 45 subalterno 1, subalterno 2 e subalterno 3 ricade nel territorio extraurbano, "zona omogenea E territorio rurale,

sottozona E4 – le colline emergenti della Valdichiana” UTOE 23, disciplinato dagli elaborati del Regolamento Urbanistico pubblicato nel bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 46 del 16 Novembre 2011, e dalla VARIANTE n°7 bis al REGOLAMENTO URBANISTICO, NTA COMPARATE\_OSS. ART.36 e art.41.

Per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l'edificio non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs n.42/2004. Gli estratti cartografici relativi alla normativa vigente sull'area sono uniti alla presente come **Allegato 7.**

#### **Punto 11) dell'incarico**

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 di abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 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 se 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.*

#### **Risposta al punto 11) dell'incarico.**

Esaminato l'atto di provenienza degli immobili, effettuate le ricerche e gli accessi presso il Comune di Cortona, risulta quanto di seguito riportato.

L'edificio è stato edificato antecedentemente al 1967.

Successivamente è stato oggetto delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Cortona:

**1- Condono L.47/85** presentato in data 27/11/1986 e intestato a \*\*\*\*\*, pratica edilizia n.2223, che ha ottenuto Concessione edilizia in sanatoria n.1840 del 22/10/1996 per *“ampliamento fabbricato esistente e realizzazione annesso”*.

Le opere abusivamente eseguite, sono così descritte nel condono:

*“Mod. 47/85 D1 - tipologia 3 – anno di costruzione 1972. Costruzione di parte di fabbricato rurale ad uso abitazione, in aderenza al fabbricato esistente. Il fabbricato è stato realizzato con muratura ordinaria, solai in laterocemento, copertura in cotto, finito ad intonaco civile e tinteggiato.*

*Mod. 47/85 D2 - tipologia 3 – anno di costruzione 1976. Costruzione di rimessa attrezzi agricoli e forno. Realizzate: - la rimessa attrezzi con struttura portante in colonne in c.a. prefabbricato, tamponamento in blocchi, copertura in fibrocemento, infissi in ferro; - il forno con muratura di mattoni e copertura in fibrocemento.”*

L'autorizzazione in sanatoria è stata rilasciata con le seguenti prescrizioni:

*“Mod. D1 Obbligo di rimozione del manufatto metallico a piano terra.*

*Mod. D2 Obbligo di intonaci esterni.”*

Il *“manufatto metallico”* a piano terra è presumibilmente la veranda presente sul resede, già menzionata in risposta al punto 7) dell'incarico.

In allegato alla Concessione in sanatoria del 22/01/1996 è stato rilasciato il **Certificato di Abitabilità** relativo alle opere eseguite abusivamente tra il 1972 e 1976.

**2- D.I.A.** edilizia ai sensi della L.R. 52/1999 n. 153/03 prot. 4862 del 21/02/2003 intestata a \*\*\*\*\* per *“opere interne con cambio di destinazione dei locali a piano terra con suddivisione in due unità immobiliari di fabbricato di civile abitazione sito in Cortona C.S. Creti n.6”*.

Quanto alla D.I.A. si riporta parte di quanto descritto nella relazione allegata: *“I lavori riguarderanno dei vani a piano terra di detto fabbricato e consisteranno in un insieme sistematico di opere che trasformeranno i locali attualmente adibiti a sgombero, cantina e ripostiglio in vani abitabili per una nuova unità immobiliare. In dettaglio l'intervento consisterà in:*

*-realizzazione di solaio aerato, previo scavo interno al fabbricato, costituito da muretti, soprastanti tavole, rete elettrosaldata e caldaia in c.a., tubazioni di aerazione sfocianti all'esterno su apposite griglie;*

*-conseguenti interventi sulle pareti divisorie e sulle aperture interne ed esterne, per adattare il nuovo sistema distributivo;*

*-montaggio di nuove pavimentazioni e rivestimenti in ceramica;*

*-realizzazione di tutte le opere di finitura dei locali interessati all'intervento: impianti, intonaci, tinteggiatura.*

*-riprese di tinteggiatura dei prospetti esterni, sulle pareti interessate”.*

**3- Variante in corso d'opera alla D.I.A. n.153/03** – deposito stato finale prot. 28876 del 20/11/2007 intestata a \*\*\*\*\* e contestuale certificazione di abitabilità del 19/11/2007.

Quanto alla Variante finale si riporta parte di quanto descritto nella relazione allegata: *“riguarda lavori eseguiti nell'anno 2005; essi constano in modifiche alle finestre delle camere e nella realizzazione di due armadi a muro.”*

Estratti delle pratiche sono uniti alla presente come **Allegato 8**.

Dall'esame comparato tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi risulta che l'unità immobiliare non appare completamente conforme ai titoli autorizzativi nei termini che seguono.

**Relativamente all'UNITA' NEGOZIALE N.1 - Immobile n.1 Foglio 218 Particella 45 Subalterno 2**, appartamento a piano terra.

Dal confronto degli elaborati allegati alle pratiche e dal sopralluogo si sono rilevate difformità rispetto alla pratica 2- D.I.A. n. 153/03 e alla 3- Variante alla D.I.A. ovvero:

1- Non è presente la terrazza di circa 16 mq con sottostante legnaia al piano seminterrato, costruita in aderenza alla facciata di ingresso al piano terra e con accesso dal resede mediante scaletta in muratura.

La difformità è sanabile tramite presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 135 della L.R. n.65/2014 e adeguamenti ai decreti legislativi seguenti.

2- L'apertura esistente sul muro portante tra disimpegno e cucina è larga circa m 2.10 invece di circa 1.00 m come rappresentata nelle tavole grafiche.

La difformità è sanabile tramite presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 135 della L.R. n.65/2014 e adeguamenti ai decreti legislativi seguenti. Dovrà inoltre essere presentata pratica di sanatoria strutturale presso il genio Civile comprensiva di lavori di eventuale "cerchiatura" per adeguamento alla normativa sismica vigente.

3- Nel sottoscala è stato realizzato un bagno dotato di lavabo, doccetta e sanitari con realizzazione di apertura di accesso al vano sulla parete portante e finestrina sulla parete perimetrale.

La difformità relativa alla creazione di apertura sul muro portante non è sanabile mancando i requisiti normativi tecnici per le costruzioni sulla realizzazione di apertura su muratura portante.

La porta dovrà essere tamponata con adeguata muratura portante.

L'altezza interna minima richiesta dal regolamento edilizio del Comune di Cortona per i servizi igienici è di m 2.40.

Il sottoscala è alto m 2.40 solo in corrispondenza della superficie del solaio del pianerottolo; oltre quella superficie il vano non può essere allestito a servizio igienico.

Il ripristino richiederebbe la rimozione dei sanitari e la chiusura delle tubazioni di adduzione e scarico.

L'apertura della finestra sulla parete non è sottoposta a sanatoria strutturale ma necessita di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 135 della L.R. n.65/2014 e

adeguamenti ai decreti legislativi seguenti.

4- La “camera 1” e la “camera 2” sono carenti del rapporto aeroilluminante ai sensi del D.M. 5 luglio 1975. Come da schema di verifica prodotto nella tavola di progetto della Variante in corso d’opera alla D.I.A. n.153/03 prot. 28876 del 20/11/2007, le superfici finestrate delle due camere, realizzate tamponando parte dei preesistenti finestroni, non sono sufficienti per verificare il decreto ministeriale. La superficie di entrambe le camere, da progetto, avrebbe dovuto essere ridotta mediante la costruzione di un armadio a muro per ciascuna camera, per verificare quanto richiesto dal decreto. Dal sopralluogo tale intervento non è stato eseguito e quindi, ad oggi, le superfici aeroilluminanti non sono sufficienti.

Le dimensioni attuali delle finestre sono inferiori a quanto indicato nella tabella allegata alla Variante.

La difformità non è sanabile. La condizione potrebbe essere ricondotta alla regolarità con lavori di ripristino volti a ridurre la superficie di entrambe le camere tramite le previste armadiature, previa verifica della superficie aeroilluminante necessaria all’ottenimento del rapporto aeroilluminante richiesto in rapporto alla superficie delle camere; tale soluzione è la meno onerosa; in alternativa realizzare finestroni in luogo delle finestre, come presenti in origine.

Al contrario le camere sarebbero ricondotte a vani accessori.

Le difformità di cui sopra sono riferibili anche alla situazione catastale e, per i punti 2- e 3- anche strutturale.

A conclusione delle procedure di sanatoria dovrà essere eseguito l’aggiornamento catastale, con redazione di mappale, elaborato planimetrico con elenco subalterni e planimetria catastale aggiornata.

**Relativamente all’UNITA’ NEGOZIALE N.1 Immobile n.2 Foglio 218 Particella 45 Subalterno 3,** appartamento a piano primo ed annessi.

Quanto all'appartamento a piano primo, non si sono rilevate difformità rispetto ai precedenti edilizi.

Quanto agli annessi pertinenziali dal confronto degli elaborati allegati alle pratiche e dal sopralluogo si sono rilevate difformità rispetto alla pratica **1- Condono L. 47/'85** presentata in data 27/11/1986 e intestato a **\*\*\*\*\***, pratica edilizia n.2223, che ha ottenuto Concessione edilizia in sanatoria n.1840 del 22/10/1996 per *“ampliamento fabbricato esistente e realizzazione annesso”*.

5- la “rimessa attrezzi” condonata è ad oggi intonacata, come prescritto nell'istruttoria per il rilascio della sanatoria, mentre il “forno” in aderenza ad essa sulla sinistra è stato frontalmente tamponato, intonacato e dotato di finestra. La falda di copertura del forno, in laterizio, è stata realizzata in prosecuzione di quella della “rimessa”. La sottoscritta fa presente che non è stato possibile l'accesso all'interno dei manufatti a causa della cattiva condizione del terreno circostante.

6- il manufatto precario adiacente alla rimessa, non è rappresentato in alcuna pratica né accatastato; è costruito in pannelli leggeri prefabbricati, struttura metallica e copertura in fibrocemento e potrebbe essere ritenuto opera priva di rilevanza edilizia e ai fini della pubblica incolumità, condizione che caratterizza i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone, collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo; tuttavia per la sua dimensione e per la presenza della copertura in fibrocemento si ritiene di doverlo considerare opera realizzata senza autorizzazione e quindi di dover procedere al suo smontaggio con smaltimento della copertura secondo le vigenti normative.

Vi sono errori grafici negli elaborati grafici della D.I.A. e della Variante rispetto agli elaborati grafici allegati al Condono, che non richiedono di essere sanati. Lo stato dei luoghi attuale coincide con quanto rappresentato nel condono.

- non è indicata la finestra della cucina nella parete sul fronte strada.

- diversa posizione della porta della camera 2.

Le difformità riscontrate per i subalterni 2 e 3 potranno essere sanate, con la vigente normativa, attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 135 della L.R. n.65/2014 e adeguamenti ai decreti legislativi seguenti, con pagamento di € 1000,00 a titolo di sanzione amministrativa.

Una volta presentate le pratiche urbanistiche presso il Comune di Cortona, si potrà procedere agli aggiornamenti catastali, con redazione di nuovo tipo mappale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni e aggiornamento di entrambe le planimetrie catastali.

Le spese per la sanatoria edilizia possono essere sintetizzate considerando di poter procedere alla redazione di una SCIA "tardiva" in sanatoria comprensiva delle difformità sanabili riscontrate in entrambe le unità immobiliari, sub. 2 e sub. 3 con i seguenti costi approssimativi:

a) Pratica urbanistica SCIA in sanatoria:

€ 1000 per la sanzione amministrativa;

€ 50 per diritti segreteria;

€ 1500 valutazione di massima per spese tecniche e amministrative e professionali a discrezione del tecnico;

b) Sanatoria strutturale, pratica di adeguamento sismico:

€ 1500 valutazione di massima per spese tecniche e amministrative e professionali a discrezione del tecnico;

c) Opere edili di adeguamento sismico dell'apertura realizzata, ovvero la cerchiatura della stessa con relative rifiniture, intonaco, tinteggiatura ecc.:

€ 3000.

d) Chiusura dell'apertura su muratura portante del bagno sottoscala:

€ 200 oltre eventuali spese per smontaggio sanitari e rifacimento intonaco e tinteggiatura sul vano sottoscala.

e) Lavori per il ripristino della situazione difforme delle camere saranno valutati in base alla soluzione scelta, plausibilmente la realizzazione di armadiature a muro, il cui costo è variabile, con un minimo di  
€ 1000.

f) Pratica SCIA per demolizione dell'annesso precario delle coperture in fibrocemento al costo comprensivo di allestimento piano di lavoro, prove di laboratorio, rimozione/smaltimento lastre di sola copertura Eternit accantonamento in area delimitata – impacchettamento e trasporto materiali in discarica autorizzata – rilascio formulari avvenuto smaltimento secondo normative, costo presunto non inferiore a circa:  
€ 4000.

g) Una volta presentate le pratiche urbanistiche presso il Comune di Cortona, si potrà procedere agli aggiornamenti catastali, dovrà essere redatto un nuovo tipo mappale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni e aggiornate entrambe le planimetrie catastali al fine di dare un'indicazione di massima valutabili in circa:  
€ 210 tributi;

€ 1500 spese professionali a discrezione del tecnico;

h) Spese per Dichiarazione di conformità degli impianti a regola d'arte L. 46/1990 unità immobiliare subalterno 3:  
€ 500.

i) Aggiornamento dell'Attestazione asseverata di Agibilità per entrambe le unità immobiliari, conseguente alla sanatoria edilizia:  
€ 1500.

j) Spese per ultimare completamente i lavori al fine di rendere abitabili gli appartamenti, non valutabili al momento.

Sommando tutte le voci sopra il costo relativo a sanatorie, lavori di demolizione e ripristino ed aggiornamenti potrebbe valutarsi sommariamente, date le variabili,

intorno ad € 16.000,00.

k) I costi per il rilascio delle certificazioni degli impianti si possono quantificare in circa € 1.000 che si aggiungono ad € 16.000,00 circa previsti per la sanatoria per un totale di spese pari ad € 17.000,00.

Vedi **ALLEGATO 8, ALLEGATO 9, ALLEGATO 10.**

**Punto 12) dell'incarico**

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) i certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il 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 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 titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e*

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

**Risposta al punto 12) dell'incarico.**

Eseguiti i dovuti sopralluoghi assunte le dovute informazioni ho verificato che gli immobili di cui all'**UNITA' NEGOZIALE N.1** sono disabitati e occupati da mobili, suppellettili e da materiali residui dalle lavorazioni eseguite. Gli arredi sono in parte danneggiati così come gli infissi, le utenze non sono allacciate ed i lavori di ristrutturazione non completamente eseguiti. I locali al momento non sono abitabili.

Non si provvede alla determinazione del giusto canone di locazione in quanto l'immobile non è locato.

L'indennità di occupazione non è da determinare in quanto gli immobili non sono occupati da terzi.

**Punto 13) dell'incarico.**

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

**Risposta al punto 13) dell'incarico.**

Acquisita detta documentazione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cortona, risulta che i signori esecutati sono entrambi di stato civile libero, per cui non vi sono convenzioni matrimoniali.

I certificati di stato civile sono uniti alla presente come **ALLEGATO 4**.

**Punto 14) dell'incarico.**

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

**Risposta punto 14) dell'incarico.**

In relazione al punto si fa presente che la casistica non sussiste.

**Punto 15) dell'incarico.**

*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.*

**Risposta al punto 15) dell'incarico.**

L'edificio, costruito antecedentemente al 1967, è stato oggetto di lavori eseguiti con D.I.A. edilizia ai sensi della L.R. 52/1999 n. 153/03 prot. 4862 del 21/02/2003 per "opere interne con cambio di destinazione dei locali a piano terra con suddivisione in due unità immobiliari di fabbricato di civile abitazione sito in Cortona C.S. Creti n.6.

Il piano terra ha visto il cambio di destinazione d'uso di locali da "sgombero" a "camere" e da "cantina a "cucina", con opere volte a rendere questi locali abitabili. Contestualmente la porzione di edificio di proprietà del richiedente è stata suddivisa in due unità immobiliari, con pagamento dei relativi oneri.

Al piano primo non sono state previste opere edilizie in quanto unità immobiliare già abitabile, con vani destinati a cucina, bagno e camere.

L'unità immobiliare a piano terra identificata come **Immobile n.1**, Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 2** è dotata di Certificazione di abitabilità del 19/11/2007 prodotta contestualmente alla Variante in corso d'opera alla suddetta D.I.A. n.153/03 – deposito stato finale prot. 28876 del 20/11/2007 alla quale è allegata la Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte L. 46/1990 per gli impianti elettrico, termico, idrico e Gpl (**ALLEGATO 8**).

L'impianto elettrico è dotato di quadro generale e di interruttore in prossimità del contatore.

L'impianto non è completamente finito, mancano alcune scatole di derivazione e prese elettriche e interruttori.

Non risulta che la zona sia servita da rete metano, infatti la Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia negli edifici L.10/1991, allegata alla pratica D.I.A. prot. 4862/03 prevede l'utilizzo di generatore di calore ad acqua calda alimentato a di GPL.

L'unità immobiliare identificata come **Immobile n.2** Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 3** è dotata di Certificato di Abitabilità redatta per l'intera porzione di edificio, rilasciata in seguito alla Concessione edilizia in sanatoria n.1840 del 22/10/1996 per "ampliamento fabbricato esistente e realizzazione annesso" ma non è dotato di *Certificazione di Conformità degli impianti*.

La costruzione dell'immobile è antecedente al 1967, l'unità immobiliare a piano primo non è stata interessata da opere edilizie.

In mancanza di documentazione relativa agli impianti occorre il rilascio, previa verifica tecnica, di *Dichiarazione di rispondenza* (emessa ai sensi del D.M. 37/2008) in sostituzione della *Certificazione di Conformità*.

L'impianto elettrico è dotato di quadro generale e di interruttore magnetotermico in prossimità del contatore.

I costi per il rilascio delle certificazioni degli impianti si possono quantificare in circa € 1.000,00 che si aggiungono ad € 16.000,00 circa previsti per la sanatoria, vedi punto 11) lettera k).

**Punto 16) dell'incarico.**

*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, 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.);*

**Risposta al punto 16) dell'incarico.**

Visti i beni oggetto della vendita, le relative destinazioni, le caratteristiche e le modalità di accesso ad entrambe le unità immobiliari e alla presenza di un resede a comune alle unità immobiliari, si procederà alla formazione di un unico lotto, comprendente i beni oggetto del pignoramento facenti parte del compendio immobiliare posto in comune di Cortona, frazione c.s. Creti n. 6. di cui sono proprietari in ragione di ½ ciascuno la signora \*\*\*\*\* ed il figlio signor \*\*\*\*\*.

### FORMAZIONE LOTTO UNICO

Il lotto unico è composto da due unità immobiliari con destinazione residenziale e dal resede a comune posti in porzione di edificio in comune di Cortona, frazione c.s. Creti n.6 provincia di Arezzo.

Relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE N.1** gli immobili sono di proprietà di \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di ½ e \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di ½; relativamente all'**UNITA' NEGOZIALE N.2** proprietà di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota proporzionale di comproprietà ai sensi dell'art.1117 ss c.c.

Il procedimento di pignoramento tratta di porzione di edificio residenziale plurifamiliare, ovvero di due appartamenti posti a piano terra e primo, dei relativi accessori e del resede a comune, posti nel comune di Cortona, frazione Centro abitato Creti n.6.

Il fabbricato, edificato anteriormente al 1° Settembre 1967 in aderenza alla porzione già esistente dalla prima metà del secolo, questa attualmente di altra proprietà, è sito fuori del centro abitato di Creti, frazione di Cortona, lungo la Strada vicinale del Pino.

Dalla viabilità pubblica si accede, attraverso banchina in asfalto contigua al fabbricato che funge sul lato sud-est da marciapiede di larghezza circa m 1.20/1.30, nel resede a comune ai due subalterni 2 e 3, distinto al subalterno 1, privo di recinzione e cancellata.

Non vi è separazione fisica con le aree di pertinenza della porzione di edificio contigua di altra proprietà.

Confini: Il fabbricato confina a nord-ovest con terreno individuato alla particella 43, a destinazione seminativo arborato, della stessa proprietà dei subastati, a nord-est con la particella 44 di altra proprietà, a sud-ovest con la particella 46 di altra proprietà e a sud-est con la strada vicinale del Pino.

Il resede comune ai due subalterni 2 e 3 si trova per la maggior superficie sulla parte nord-est del lotto e per una piccola porzione sulla parte sud-ovest.

All'interno del lotto si trovano anche gli annessi di pertinenza delle abitazioni oggetto di esecuzione, ovvero la "rimessa" attrezzi agricoli con annesso "forno" ed il "pollaio", quest'ultimo in aderenza con l'altra proprietà.

Il sedime del fabbricato, privo di pavimentazione, allo stato attuale è un terreno che al momento del sopralluogo era coperto da arbusti ed erba alta che hanno impedito di effettuare l'accesso all'interno dei manufatti pertinenziali, anch'essi pignorati.

La struttura è in muratura portante di laterizio, i solai in parte in latero-cemento ed in parte in voltine di laterizio e longherine (al PT); gli sporti di gronda sono di tavellonato in laterizio in parte intonacati e tinteggiati, con mensole in cemento tinteggiate sui prospetti nord-est e sud-ovest, e grondino sul fronte stradale; manto di copertura in tegole in laterizio, un unico pluviale in lamiera verniciata; la copertura della porzione di interesse è a capanna a due falde spioventi, manto in tegole di laterizio e comignolo in cemento.

Il fabbricato è intonacato e tinteggiato.

Le unità abitative si inseriscono in zona di aperta campagna, servita dalla strada vicinale.

Sul retro del fabbricato si riscontra la presenza di una veranda in ferro e vetro, della cui provenienza e titolarità non vi è evidenza, costruita in aderenza al prospetto di altra proprietà, ed in parte (circa 50 cm) al prospetto delle unità di proprietà \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, occupando quindi parte del resede a comune ai sub. 2 e sub.3.

La porzione di edificio comprendente le due unità immobiliari, costruito antecedentemente al 1967, è stato oggetto di lavori eseguiti con D.I.A. edilizia ai sensi della L.R. 52/1999 n. 153/03 prot. 4862 del 21/02/2003, intestata a \*\*\*\*\*, per "opere interne con cambio di destinazione dei locali a piano terra con

suddivisione in due unità immobiliari di fabbricato di civile abitazione sito in Cortona C.S. Creti n.6.

Il piano terra è stato interessato da cambio di destinazione d'uso di locali da "sgombero" a "camere" e da "cantina" a "cucina", con opere volte a rendere questi locali abitabili.

Contestualmente la porzione di edificio di proprietà del richiedente è stata suddivisa in due unità immobiliari, con pagamento dei relativi oneri.

Al piano primo non sono state previste opere in quanto unità immobiliare già abitabile, con vani destinati a cucina, bagno e camere.

#### **UNITA' NEGOZIALE 1**

##### **Descrizione dell'Immobile n.1:**

Dati identificativi: Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 2**;

Classamento: Rendita: Euro 178,28 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani;

Indirizzo: Centro abitato Creti c.s. n. 6 Piano S1-T;

Superficie Totale: 81 m<sup>2</sup>. Totale escluse aree scoperte 76 m<sup>2</sup>.

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra della porzione di fabbricato in oggetto, in aderenza alla porzione di altra proprietà, censita alla particella 46.

Vi si accede dalla facciata a nord est ed ha affaccio sia sull'area libera antistante che sulla porzione di resede retrostante.

L'accesso è posto ad un livello inferiore rispetto alla sede stradale e all'ingresso dell'appartamento al piano superiore; un muretto in calcestruzzo lungo circa m 4,50 divide l'accesso al piano terra dallo spazio asfaltato tra la scala di accesso al piano primo e la viabilità pubblica.

L'accesso all'appartamento avviene da portafinestra con apposta inferriata esterna e scuri interni, con accesso diretto nella cucina e, frontalmente ad essa, alla "camera 1"; un'apertura di circa ml 2.10 sulla muratura portante centrale, collega la zona cucina all'ampio disimpegno, alla "camera 2" ed al bagno

principale, il quale si presenta allo stato grezzo, privo di sanitari, pavimenti e rivestimenti; vi è montato soltanto il piatto doccia con il relativo rivestimento; il bagno è impostato a quota + 0.10 rispetto al disimpegno, l'altezza interna è di circa ml 2,50, la porta è in legno e vetrata, la finestra è priva di ante, con inferriata esterna e persiana in legno.

Le porte delle camere da letto sono in legno.

In luogo del sottoscala è stato ricavato un piccolo servizio igienico dotato di wc, bidet e lavabo; una finestra di cm 50 x 40 è aperta sulla parete perimetrale che si affaccia sulla strada. La parete controterra del bagno ha rilevanti tracce di umidità con distacco di intonaco e tinteggiatura.

L'altezza interna massima di questo vano è di circa ml 2,40.

L'altezza interna dei restanti vani è di circa ml 2,67-2,69.

Le finestre, di vecchia fabbricazione, sono in legno con persiane in legno sul fronte e in ferro sul retro, i pavimenti sono in monocottura simil cotto, il rivestimento della cucina in ceramica. I locali, tranne il bagno, sono intonacati e tinteggiati.

Il solaio soprastante la "camera 1" è in voltine e travi in ferro, intonacato e tinteggiato.

Vi sono tracce di umidità sulla parte inferiore delle pareti esterne e di sfogliamento della tinteggiatura sia sulle pareti che sul soffitto a voltine della "camera 1".

Nella stessa camera e nel disimpegno sono collocati due radiatori, esternamente sul prospetto di ingresso è presente una caldaia, dismessa e obsoleta.

La facciata è attraversata trasversalmente da una traccia sulla parete portante ove sono state collocate le tubazioni di adduzione acqua e scarichi per le acque nere e chiare provenienti dall'interno, sia dalla cucina che dal servizio igienico a piano terra; non è possibile valutare dove e se sono presenti pozzetti per gli scarichi, in quanto la stessa parete e l'area limitrofa è ricoperta da detriti da lavorazioni, mobilio e vegetazione.

Occorre fare presente che allo stato attuale non è presente la terrazza di circa 16

mq, con sottostante legnaia al piano seminterrato, antistante la facciata di ingresso al piano terra e con accesso dal resede mediante scaletta in muratura, la quale è individuata al **subalterno 2** della particella 45 e rappresentata sia negli elaborati e documentazione fotografica allegati alle pratiche edilizie presentate al comune di Cortona, che negli elaborati catastali attualmente conservati presso l'Agenzia delle Entrate (estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale).

Impianti: Durante il sopralluogo è emerso che l'edificio dal punto di vista idrico è probabilmente allacciato al pozzo di proprietà ricadente sulla stessa particella 45, sul BCNC, e il cui contatore Enel è collocato all'interno della "camera 2" ma a causa dello stato di incuria del terreno coperto di erba alta e arbusti non è stato possibile visionarlo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia.

Attualmente l'unità immobiliare è allacciata alla rete elettrica ma l'utenza non è attiva.

Non risulta che la zona sia servita da rete metano, infatti la *Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia negli edifici L.10/1991*, allegata alla pratica D.I.A. prot. 4862/03 prevede l'utilizzo di generatore di calore ad acqua calda alimentato a di GPL.

L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica cui al D. L. vo 192/2005 in quanto la ristrutturazione è antecedente al decreto.

L'appartamento è dotato di:

Certificato di Abitabilità per le opere eseguite abusivamente, rilasciato in seguito alla Concessione edilizia in sanatoria n.1840 del 22/10/1996 L. 47/'85, per "ampliamento fabbricato esistente e realizzazione annesso".

Certificazione di abitabilità del 19/11/2007 prodotta contestualmente alla Variante in corso d'opera alla D.I.A. n.153/03 – deposito stato finale prot. 28876 del 20/11/2007, intestata a \*\*\*\*\*, alla quale è allegata la Dichiarazione di

conformità dell'impianto a regola d'arte L. 46/1990 per gli impianti elettrico, termico, idrico e Gpl.

L'unità immobiliare è attualmente disabitata, in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, anche a causa dello stato di incuria e di incompiutezza dei lavori di ristrutturazione.

I locali sono occupati da mobili, suppellettili e da materiali residui dalle lavorazioni eseguite. Gli arredi sono in parte danneggiati come gli infissi che presentano vetrate rotte e persiane divelte.

**Superficie commerciale Immobile n. 1**

**Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 Subalterno 2.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti) ed il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima complessiva del 10% della superficie utile complessiva di cui sopra con il 5% dell'area scoperta comune per la quota di ½.

Intera superficie utile calpestabile	mq 53,70
10% pareti portanti perimetrali ed interne	<u>mq 5,37</u>
Sommano	mq 59,07
Area scoperta comune (bcnc sub.1) mq 668 x 5% x ½ =	<u>mq 16,70</u>
Sommano	mq 75,77
<b>Superficie commerciale dell'Immobile n.1 = mq 75,77</b>	

**Descrizione dell'Immobile n.2:**

Dati identificativi: Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 3;**

Rendita: Euro 200,57 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani;

Indirizzo: Centro abitato Creti c.s. n. 6 Piano T-1;

Superficie Totale: 85 m<sup>2</sup>. Totale escluse aree scoperte 83 m<sup>2</sup>;

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo della porzione di fabbricato in oggetto, in aderenza alla porzione di altra proprietà, censita alla particella 46.

L'accesso all'appartamento avviene dalla strada attraverso una banchina in cemento e asfalto che funge da marciapiede, prosecuzione della sede stradale.

Il portoncino di ingresso in alluminio e vetro è posto sulla facciata lungo strada, raggiungibile da scala esterna di larghezza m 110 circa, con parapetto in muratura spessore cm 10 e pianerottolo e gradini rivestiti in cotto come il corrimano.

L'appartamento ha affaccio sia sull'area libera antistante che sulla porzione di resede retrostante.

L'ingresso è protetto da piccola tettoia con struttura in legno e copertura in tegole di laterizio.

Il disimpegno centrale divide l'appartamento in zona giorno, con la cucina ed il bagno, fornito di sanitari, lavabo e vasca, tutto di vecchia produzione, e zona notte con due camere da letto, corrispondenti planimetricamente a quelle al piano terra. La cucina è corredata di balcone con ringhiera in ferro; la soletta all'intradosso è interessata da degrado superficiale.

L'altezza interna dei locali è di circa ml 2,74.

Nel disimpegno, ove è collocato un contatore di corrente elettrica, è installata una stufa a pellet, danneggiata, con tubo per evacuazione dei fumi in copertura, ed è visibile nel soffitto una botola per l'accesso al sottotetto non abitabile.

I vani sono sprovvisti di radiatori.

Le finestre in legno, di vecchia fabbricazione, hanno avvolgibili in pvc, le porte dei locali sono in legno tamburato, i pavimenti e rivestimenti della cucina e del bagno sono in monocottura di vecchia produzione.

Impianti: Durante il sopralluogo è emerso che l'edificio dal punto di vista idrico è probabilmente allacciato al pozzo di proprietà ricadente sulla stessa particella 45, sul BCNC, ma a causa dello stato di incuria del terreno coperto di erba alta e arbusti non è stato possibile visionarlo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia.

Attualmente l'unità immobiliare è allacciata alla rete elettrica ma l'utenza non è attiva.

Al bagno è collocato uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non risulta che la zona sia servita da rete metano.

L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica cui al D. L. vo 192/2005 in quanto la ristrutturazione è antecedente al decreto.

L'appartamento è fornito di:

Certificato di Abitabilità per le opere eseguite abusivamente, rilasciato in seguito alla Concessione edilizia in sanatoria n.1840 del 22/10/1996, L. 47/'85, per *“ampliamento fabbricato esistente e realizzazione annesso”* intestata ad Aglietti Vera.

L'unità immobiliare è attualmente disabitata, la condizione di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è di poco migliore di quello dell'appartamento a piano terra, ma comunque mediocre a causa dello stato di incuria e dei danneggiamenti.

I locali sono occupati da mobili, suppellettili e da materiali residui dalle lavorazioni eseguite. Gli arredi sono in parte danneggiati come gli infissi che presentano vetrate rotte e persiane divelte. I locali sono occupati da mobili e suppellettili.

L'unità immobiliare individuata è provvista di locali accessori pertinenziali, ovvero: -*“rimessa attrezzi agricoli”*, con struttura in pilastrini in cemento prefabbricati e tamponamento in blocchi cementizi in parte intonacati, e copertura in pannelli di fibrocemento con canna fumaria;

-*“forno”*, in aderenza al vano principale del predetto volume, in muratura intonacata, copertura in laterizio e finestra aperta sul fronte.

Il prospetto del manufatto comprensivo di forno e rimessa è di circa m 7,20.

-*“pollaio”*, costruzione in muratura in aderenza con la porzione di fabbricato di altra proprietà con due porte e finestra in legno.

Entrambi i manufatti sono in mediocre stato di conservazione.

Le pertinenze sono state oggetto di condono edilizio, vedi punto 11) dell'incarico.

Lo stato attuale del terreno di pertinenza, al momento del sopralluogo, invaso da arbusti ed erbacee, ha impedito l'accesso all'interno dei manufatti pertinenziali.

Accanto alla rimessa attrezzi è inoltre presente un manufatto di tipo "precario", con struttura metallica, in parte tamponato in pannelli leggeri, in parte privo di tamponamento; la copertura a capanna a due falde è in pannelli di fibrocemento e risulta in parte compromessa.

Il manufatto insiste sul terreno di proprietà degli esecutati ma non risulta denunciato all'Agenzia del Territorio di Arezzo.

#### **Superficie commerciale Immobile n.2**

##### **Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 Subalterno 3.**

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti) ed il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima complessiva del 10% della superficie utile complessiva di cui sopra, con il 25% della scala esterna, il 30% del balcone, il 20% dei locali accessori, con il 5% dell'area scoperta comune per la quota di  $\frac{1}{2}$  (BCNC subalterno 1),

Superficie utile calpestabile	mq 54,00
10% pareti portanti perimetrali ed interne	mq 5,40
30% del balcone mq 4,40 x 30% =	mq 1,32
25% della scala esterna mq 4,60 x 25% =	mq 1,15
20% dei locali accessori:	
“pollaio-rip.” mq 8,70	
“rimessa attrezzi” mq 28,00	
mq 36,70x 20% =	<u>mq 7,34</u>
Sommano	mq 69,21

Area scoperta comune (bcnc-sub.1) mq $668 \times 5\% \times \frac{1}{2} =$	<u>mq 16,70</u>
Sommano	mq 85,91
<b>Superficie commerciale dell'Immobile n.2 = mq 85,91</b>	

#### UNITA' NEGOZIALE N.2:

##### **Immobile n.1: BCNC**

Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 1**; Aree di enti urbani e promiscui; Partita speciale 1 - **Bene comune non censibile** - Partita speciale A;

Superficie: 668 m<sup>2</sup>;

Indirizzo: Centro abitato Creti c.s., Piano T.

Il bene comune ai subalterni 2 e 3 è costituito dal resede di pertinenza delle due unità immobiliari con i relativi accessori.

Il terreno si trova per la maggior porzione, antistante la facciata principale dell'appartamento posto a piano terra e per una porzione residua sul retro del fabbricato.

Entrambe le porzioni di resede sono accessibili dalla strada vicinale del Pino e non dall'interno dell'unità immobiliare, in quanto, con la ristrutturazione edilizia del 2003, i finestroni a servizio delle camere (ex sgombero ed ex cantina) a piano terra sono stati resi finestre.

La porzione sul retro, di circa 27 mq, è un piazzale lastricato interamente in asfalto e cemento e non è distinto fisicamente dal resede della particella 46, di altra proprietà; la porzione maggiore, antistante il fabbricato, come già detto, appare attualmente come un terreno privo di opere di finitura.

##### **Punto 17) dell'incarico.**

*17) Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta e 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 ultraventennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della cassa 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 il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro 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, (normalmente pari al 15%), previa decurtazione del valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

**Risposta al punto 17) dell'incarico.**

La determinazione del valore del cespite sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza delle singole unità, con valori unitari di stima determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare sia in base allo stato di conservazione

dell'immobile. Inoltre nella stima si tengono in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica e la conformità degli impianti. I valori indicativi forniti dalle banche dati sono uniti alla presente come **ALLEGATO 11.**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO**

Il lotto unico è composto da due unità immobiliari con destinazione residenziale e dal resede a comune posti in porzione di edificio in comune di Cortona, frazione c.s. Creti n.6 provincia di Arezzo.

#### **Stima per comparazione**

Il valore unitario a metro quadro per le civili abitazioni in normali condizioni di manutenzione riportato per la zona extraurbana di Creti nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, secondo semestre 2022 è il seguente:

- a) Valori OMI per immobili in condizioni normali per le abitazioni civili da € 1.050 min ad € 1.250 max;
- b) Valori Borsino Immobiliare per immobili in fascia media (di qualità nella media di zona) per le abitazioni civili da € 847,00 min ad € 1018,00 max;  
Valori Borsino Immobiliare per immobili in 2° fascia (di qualità inferiore alla media di zona) per le abitazioni civili da € 789,00 min ad € 853,00 max.

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato, considerate le attuali condizioni degli immobili e lo stato di conservazione e di manutenzione, si ritiene di poter applicare il valore unitario medio di 900,00 € a metro quadro per ciascun immobile. Ne conseguono i seguenti valori:

**UNITA' NEGOZIALE 1**

**Immobile n.1:** Comune di Cortona Foglio 218 Particella 45 **Subalterno 2**

Centro abitato Creti c.s. n. 6 Piano S1-T;

Superficie commerciale dell'**Immobile n.1** mq 75,77.

$\text{mq } 75,77 \times \text{€ } 900,00 = 68.193,00 \text{ €}.$

Superficie commerciale dell'**Immobile n.2** mq 85,91.

$\text{mq } 85,91 \times \text{€ } 900,00 = 73.719,00 \text{ €}.$

Sommano € 141.912,00.

Valore del lotto unico per l'intera proprietà € 141.912,00 decurtato del 15% per assenza di garanzia per vizi:

€ 120.625,20

Al valore si detrae la somma sommariamente stimata di spesa per rendere abitabili le unità immobiliari in risposta al punto 7) dell'incarico:

$\text{€ } 120.625,20 - \text{€ } 17.000,00 = \text{€ } 103.625,30.$

**UNITA' NEGOZIALE N. 2**

Il valore del BCNC è già compreso della stima dell'**UNITA' NEGOZIALE N.1.**

**Il valore del lotto unico è pari ad € 103.625,30 comprensivo dell'UNITA' NEGOZIALE N.1 per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno e dell'UNITA' NEGOZIALE N.2 per la quota proporzionale di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 ss c.c. spettante ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.**

La descrizione finale sintetica relativa al lotto unico è unita alla presente come **ALLEGATO 12**, la perizia in forma anonima come **ALLEGATO 13**.

**Punto 18) dell'incarico.**

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 anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

**Risposta al punto 18) dell'incarico.**

Con riferimento a quanto richiesto dal punto faccio presente che l'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà, pertanto non rientra nella casistica indicata dal punto.

**Punto 19) dell'incarico.**

19) *Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.*

**Risposta al punto 19) dell'incarico.**

In relazione agli immobili in oggetto si fa presente che trattasi di diritto di piena proprietà pertanto non rientra nella casistica indicata dal punto.

**Punto 20) dell'incarico.**

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

**Risposta al punto 20) dell'incarico.**

Le problematiche ed i costi relativi ai ripristini per immobili non sanabili, i costi sono già stati indicati e tenuti in considerazione nella stima.

**ADEMPIMENTI E COMUNICAZIONI DA ESPLETARE**

Con riferimento al recapito telefonico dei debitori faccio presente che in sede di sopralluogo il signor \*\*\*\*\* ha indicato il proprio recapito telefonico ed il suo indirizzo di residenza, lo stesso della madre, signora \*\*\*\*\*, al quale inviare copia della perizia a mezzo di raccomandata A/R.

In allegato alla presente sono inviate le comunicazioni di invio perizia presso:

- 1) Signora \*\*\*\*\* residente in \*\*\*\*\*;
- 2) Signor \*\*\*\*\* residente in \*\*\*\*\*;
- 3) GUBER BANCA S.P.A. con sede in Via Corfù n. 102 - 25100 Brescia (BS) procuratrice speciale di Buonconsiglio 3 s.r.l., presso avv. Coradeschi Maria Leda, viale Giotto n.31 52100 Arezzo, pec: coradeschi@pec.cldavvocati.it.
- 4) Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo Siena e Montepulciano, via del Pozzo n.1 Monteriggioni, 53035 (SI), E-mail: perizie.ivg@gmail.com.

Le ricevute di invio tramite posta elettronica e raccomandata A/R saranno unite alla presente come **ALLEGATO 14**.

Tribunale di Arezzo  
Esecuzione Immobiliare  
R.G. n°174/2022

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice.

Arezzo, 10/01/2024

arch. Silvia Landi



Tribunale di Arezzo  
Esecuzione Immobiliare  
R.G. n°174/2022

Allegati alla presente:

- Allegato A Segnalazione di incompletezza inviata in data 21/06/2023
- Allegato 1 Ispezioni ipotecarie alla data del 06/01/2024
- Allegato 2 Certificati catastali
- Allegato 3 Planimetrie catastali, Estratto di mappa, Elaborato planimetrico, Elenco subalterni
- Allegato 4 Documentazione anagrafica
- Allegato 5 Titolo di provenienza dei beni
- Allegato 6 Scheda Trascrizioni ed Iscrizioni gravanti sui beni
- Allegato 7 Inquadramento urbanistico ed estratti cartografici
- Allegato 8 Estratti dalle precedenti pratiche edilizie
- Allegato 9 Rilievo misure a campione sopralluogo del 01/06/2023
- Allegato 10 Documentazione Fotografica
- Allegato 11 Valori OMI, Borsino immobiliare
- Allegato 12 Relazione sintetica lotto unico
- Allegato 13 Perizia in forma anonima
- Allegato 14 Comunicazioni di invio perizia

arch. Silvia Landi

