

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**Sezione Civile**

***N.R.G. - 697/2023***

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

*(rappresentato dall'Avvocato Gianni Peruzzi)*

**VS**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

*(rappresentata dagli Avvocati Giuseppe Le Fosse e Maria Leda Coradeschi)*

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

*(rappresentate dall'Avvocato Marco Cocchi)*

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** *(non costituita)*

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** *(non costituita)*

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** *(non costituita)*

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** *(non costituita)*

***\* G.I. – Dott. Andrea Turturro \****

***In udienza il 10 Luglio 2024***

-°-°-°-°-°-°-

Con provvedimento del 23 Febbraio 2024, a scioglimento della riserva precedentemente assunta, il G.I. Dott. Andrea Turturro incaricava lo scrivente di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

**1)** Previa lettura degli atti di causa e visione dei luoghi, esaminata la documentazione acquisita, individui il CTU, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere verificando l'attuale appartenenza alle parti in causa e, relativamente ai beni immobili, verifichi la corretta individuazione delle particelle catastali e la loro trasferibilità.

-°-°-°-°-°-°-

**2)** Ove il CTU dovesse verificare la mancanza e/o irregolarità dei titoli di appartenenza dei beni alle parti o cause che ne impediscano la trasferibilità (es. irregolarità urbanistiche dei beni ecc.) riferisca immediatamente al Giudice senza proseguire oltre nell'incarico.

..°-°-°-°-°-°-°-

**3)** Qualora non sussistano gli ostacoli di cui al punto 2), descriva il CTU i beni e ne dia rappresentazione grafica e fotografica, oltre che la corretta individuazione delle particelle catastali.

..°-°-°-°-°-°-°-

**4)** Predisponga il CTU, previa stima del valore dei beni oggetto della comunione (in base al criterio comparativo, ossia alla luce di compravendite effettuate nello stesso periodo per cui è causa, e che abbiano riguardato beni simili a quelli oggetto della comunione, per ubicazione e caratteristiche) uno o più comodi progetti di divisione con eventuali conguagli in denaro, e con specifica, espressa e puntuale individuazione delle particelle catastali relative agli immobili inseriti nei vari progetti di divisione, anche previo frazionamento degli stessi al fine di ottenere una corretta individuazione delle particelle catastali relative a ciascun bene immobile oggetto di divisione, anche al fine di rendere possibile una celere trascrizione delle sentenze e/o verbali di conciliazione.

..°-°-°-°-°-°-°-

**5)** Nella predisposizione di quanto indicato sopra, tenga conto il CTU ove possibile, delle esigenze eventualmente prospettate dalle condividenti, anche nei rispettivi atti e anche in ordine alla possibilità di inserire, nelle porzioni predisposte dal CTU, per ognuno, i beni relativamente ai quali vi siano attuali posizioni di godimento in via esclusiva.

..°-°-°-°-°-°-°-

**6)** Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia il CTU un'adeguata spiegazione di detta indivisibilità, ed inserisca i beni indivisibili in una delle quote, determinando per le altre quote, l'eventuale conguaglio in denaro anche alla luce dell'articolo 720 c.c.

..°..°..°..°..°..°..

7) Riferisca il CTU quant'altro utile anche su sollecitazione delle parti ai fini della decisione.

..°..°..°..°..°..°..

8) Tenti la conciliazione delle parti prima di predisporre l'elaborato tecnico.

..°..°..°..°..°..°..

## **\* Oggetto del contendere \***

### **Posizione del Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Il Curatore del Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., ha incardinato l'odierno procedimento *per veder accertata la non comoda divisibilità degli immobili facenti parte dell'attivo fallimentare, potendo quindi procedere alla vendita dell'intero, con successiva liquidazione monetaria delle relative quote di spettanza degli altri comproprietari previa detrazione delle spese di procedura.*

Nel ricorso viene fatto espresso riferimento a tre distinti compendi immobiliari che nell'ambito della procedura fallimentare sono stati denominati come Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5.

Per quanto attiene i lotti 3 e 4 la comproprietà vede coinvolti solo i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno.

Nel lotto 05, la proprietà vede sempre coinvolti i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXX ed XXXXXX per la quote di 1/8 ciascuno, a cui si affiancano le Sigg.re XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/4 ciascuna.

Avendo già dato corso alle vendite dei lotti nella procedura fallimentare, viene fatto presente che il lotto 5 deve essere assegnato alle Sig.re XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, avendo le stesse già versato il saldo prezzo sul valore di stima.

..°..°..°..°..°..°..

### **Posizione di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX**

Negli scritti difensivi approntati per le Sigg.re XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX viene chiesta l'assegnazione della quota pari a 1/8 intestata al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il prezzo ribassato di Euro 7.937,50, relativamente al compendio immobiliare in Località Scanizza, Censito al catasto del Comune di Cortona, al foglio 156,

particella 210 subalterno 3 graffata ed unita con le particelle 273 subalterno 3 e particella 497 (porzione abitativa), particella 497 (tettoia) e particelle 262 e 495 (terreni).

-.°-°-°-°-°-°-

### **Posizione di XXXXXXXXXXXXXXXX**

XXXXXXXXXXXXXXXXX quale procuratrice speciale di XXXXXXXXXXXXXXXX, si è costituita in data 06 Maggio 2024, e ha formulato le seguenti richieste:

- In caso di divisibilità in natura, chiede l'assegnazione delle eventuali somme dovute alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX a titolo di conguaglio in virtù dei titoli e delle ragioni di credito vantate da XXXXXXXXXXXXXXXX.
- In caso di indivisibilità, viene chiesta la vendita dell'intero, attribuendo alla XXXXXXXXXXXXXXXX il ricavato dalla vendita per le quote di titolarità spettanti a XXXXXXXXXXXXXXXX.

-.°-°-°-°-°-°-

### ***\* Svolgimento dell'attività peritale \****

**In data 15 Marzo 2024** alle ore 16,00 così come indicato nel verbale di giuramento, hanno avuto inizio le operazioni peritali presso lo studio del CTU.

Prendeva parte all'incontro l'Avvocato Gianni Peruzzi in rappresentanza del Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Alle ore 16,30, non essendo intervenuto nessuno in rappresentanza delle altre parti costituite, veniva analizzata la documentazione in atti per concordare le modalità operative.

In sede dibattimentale, il CTU riferiva di aver già inviato al Giudice un'informativa datata 06 Marzo 2024.

Nell'informativa venivano chieste delle specifiche direttive in funzione dei quesiti formulati, segnalando altresì la sussistenza di difformità edilizie ed urbanistiche non sanabili, quindi da rimuovere e/o da smantellare.

Il CTU riteneva pertanto di dover sospendere momentaneamente l'attività peritale in attesa della risposta del Giudice.

L'Avvocato Peruzzi, presa visione dell'istanza che il CTU aveva trasmesso in data 06/03/2024 ne condivideva i contenuti, concordando sulla necessità di attendere le disposizioni del Giudice su quanto segnalato.

Non avendo altro da discutere la sessione terminava alle ore 16,45.

..°-°-°-°-°-°-°-

In data **27 Marzo 2024** perveniva la risposta dal Giudice che invitava il CTU a proseguire dell'attività peritale.

Il CTU riprendeva l'attività effettuando il totale aggiornamento della documentazione catastale e della documentazione ipotecaria a suo tempo predisposta nella procedura fallimentare, ma avente per oggetto il solo XXXXXXXXXXXXXXXX.

In tal senso venivano effettuate ispezioni ipotecarie anche nei confronti degli altri comproprietari al fine di verificare la sussistenza o meno di gravami pregiudizievoli in caso fossero emerse ulteriori richieste di assegnazione.

Successivamente veniva effettuato anche un controllo sui titoli di provenienza, ampliando le ricerche entro il ventennio nel caso degli immobili che erano pervenuti per successione.

Infine veniva nuovamente analizzato lo strumento urbanistico del Comune di Cortona per verificare se fossero intervenute delle modifiche normative a fronte delle difformità edilizie ed urbanistiche a suo tempo riscontrate sugli immobili.

..°-°-°-°-°-°-°-

In data **18 Maggio 2024**, alle parti costituite veniva trasmessa tramite PEC la bozza di perizia con i relativi allegati di corredo, concedendo il termine di 15 giorni per le eventuali osservazioni.

In pari data veniva chiesta anche proroga al Giudice.

La proroga veniva concessa con differimento dell'udienza per la data del 10 Luglio 2024.

..°-°-°-°-°-°-°-

### ***\* Attuale proprietà degli immobili \****

Gli immobili oggetto dell'odierno procedimento possono essere suddivisi in due gruppi, dove si riscontrano le seguenti titolarità.

## PRIMO GRUPPO

Si tratta di un compendio immobiliare con destinazione residenziale ed artigianale, situato in **Località Il Vallone n. XX**, catastalmente censito alla sezione fabbricati del Comune di Cortona, al **foglio 233**, ed **identificato dalla particella 86 subalterni 4 e 5, nonché dalla particella 264.**



Sui predetti immobili la titolarità è la seguente:

- 1) **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a Cortona il XX Agosto 19XX (codice fiscale – XXXXXXXXXXXXXXXX), *proprietario per la quota di 1/2.*
- 2) **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a Cortona il XX Maggio 19XX (codice fiscale – XXXXXXXXXXXXXXXX), *proprietaria per la quota di 1/2.*

..°°°°°°°°°°

## SECONDO GRUPPO

Si tratta di un compendio immobiliare formato sia da fabbricati che da terreni ubicati in **Località Scanizza n. XX.**

La porzione abitativa è censita al catasto fabbricati di Cortona al **foglio 156 ed è identificata dalle particelle 497, 275 subalterno 3 e 210 subalterno 3 tra loro graffate ed unite.**

La tettoria è censita alla sezione fabbricati di Cortona **al foglio 156 ed è identificata dalla particella 496.**



Due appezzamenti di terreno (in parte coltivati ad oliveto), sono censiti al catasto terreni di Cortona al **foglio 156**, e sono identificati dalle **particelle 262 e 495**.



Sui predetti immobili la titolarità è la seguente:

- 1) **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a Cortona il XX Agosto 19XX (codice fiscale – XXXXXXXXXXXXXXXX), **proprietario per la quota di 1/8**.
- 2) **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a Cortona il XX Maggio 19XX (codice fiscale – XXXXXXXXXXXXXXXX), **proprietaria per la quota di 1/8**.
- 3) **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a Cortona il XX Maggio 19XX (codice fiscale – XXXXXXXXXXXXXXXX) **proprietaria per la quota di 1/4**.
- 4) **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a Cortona il XX Luglio 19XX (codice fiscale – XXXXXXXXXXXXXXXX) **proprietaria per la quota di 1/4**.
- 5) **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a Cortona il XX Marzo 19XX (codice fiscale – XXXXXXXXXXXXXXXX) **proprietaria per la quota di 1/4**.

-°-°-°-°-°-°-

### **\* Titoli di provenienza \***

La proprietà dei vari compendi immobiliari, si è delineata in virtù dei seguenti titoli e/o contratti:

-°-°-°-°-°-°-

**\* COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOC. VALLONE \******PROPRIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXX***

***1) Atto di compravendita del 27 Novembre 1971***, rogato dal Notaio Mario TREROTOLI (Repertorio 1906 – Raccolta 808), registrato a Cortona in data 01 Dicembre 1971 al numero 756, volume 128, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03 Dicembre 1971 al numero 9583 di particolare.***

Con tale atto, le Sigg.re XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuna per le rispettive quote e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano ai Sigg.ri XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX (coniugi in regime di comunione dei beni), un appezzamento di terreno edificabile in Frazione Ossaia, censito al ***catasto terreni, di cui al foglio 233, particella 86*** (ex particella 16 rata/B, da cui in seguito deriverà anche la particella 264).

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovava, con le relative accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi genere se ed in quanto legalmente costituite.

-°-°-°-°-°-°-

***2) Denuncia di successione n. 9990 vol. 1913 del 20 Ottobre 2011***, ***trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 01 Marzo 2012 al numero 2.459 di particolare.***

La successione è stata presentata a seguito della morte della Sig.ra XXXXXXXXXXX deceduta in data XX Luglio 20XX.

I chiamati all'eredità, erano il coniuge superstite (XXXXXXXXXXXXXXXX) e i due figli (XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX).

Seguono due accettazioni tacite di eredità per i singoli cespiti immobiliari caduti in successione, e più esattamente:

- Accettazione per il compendio identificato dalla particella 264 del foglio 233 in virtù di atto rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 61.990 –raccolta



15.194) del 07 Giugno 2013, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 11 Giugno 2013 al numero 5.757 di particolare.

- Accettazione per il compendio identificato dalla particella 86 del foglio 233 in virtù di atto rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 67.526 –raccolta 19.347) del 08 Agosto 2018, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Agosto 2018 al numero 9.620 di particolare.

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

***3) Denuncia di successione n. 9990 vol. 960 del 06 Agosto 2018, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Dicembre 2019 al numero 13.925 di particolare.***

La successione è stata presentata a seguito della morte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, deceduto in data XX Settembre 20XX.

I chiamati all'eredità, erano i due figli XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX.

Segue accettazione tacita di eredità parziale in virtù di atto del 08 Agosto 2018 rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 67.526 – raccolta 19.347), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Agosto 2018 al numero 9.621 di particolare.

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 05-1 della perizia.***

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

**\* COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOC. SCANIZZA \***

***PROPRIETA' XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX,  
XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXX***

***1) Denuncia di successione n. 9990 vol. 960 del 06 Agosto 2018, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Dicembre 2019 al numero 13.925 di particolare.***

La successione è stata presentata a seguito della morte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX (avvenuta in data XX Settembre 20XX) che all'epoca era proprietario per la quota di 1/4.

I chiamati all'eredità, erano i due figli (XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX).

Nell'asse ereditario sono confluiti svariati immobili tra cui:

- Porzione abitativa, censita al catasto fabbricati, foglio 156, particella 210 subalterno 3, graffata ed unita con le particelle 275 sub 3 e 497.
- Fabbricato ad uso tettoia-rimessa, censita al catasto fabbricati, foglio 156, particella 496.
- Appezamenti di terreno agricolo, censiti al catasto terreni, foglio 156, particelle 262 e 409.

**Per i suddetti immobili non risulta ancora trascritta l'accettazione di eredità.**

..°-°-°-°-°-°-°-

Al Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, i beni erano pervenuti per **successione ereditaria del Sig XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, che era nato a Cortona il XX Marzo 19XX ed ivi deceduto in data XX/XX/19XX.

A seguito del decesso del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, venne presentata Denuncia di successione n. 69 volume 220 del 08/11/1971, trascritta in data 10/01/1972 al numero 225 di particolare.

I chiamati all'eredità di XXXXXXXXXXXX erano i figli XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX con riserva di usufrutto vitalizio a favore del coniuge superstite XXXXXXXXXXXX (con il decesso di quest'ultima avverrà il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà).

..°-°-°-°-°-°-°-

Al Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, i beni erano pervenuti per **atto di cessione di diritti e divisione del 21 Agosto 1955** rogato dal Notaio Gaetano Collica (repertorio 5248 – raccolta 2.487), trascritto in data 08 Settembre 1955 al numero 840/4096.

..°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 05-2 della perizia.**

..°-°-°-°-°-°-°-

**\* Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli \***

In virtù delle ricerche effettuate presso i pubblici registri immobiliari ad Aprile 2024, si evidenziano i seguenti gravami pregiudizievoli per nominativo:

\* XXXXXXXXXXXXXXXX \*

**1) Ipoteca volontaria a garanzia di debito**, in virtù di atto del 07 Giugno 2013 rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 61.990 – raccolta 15.194), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 11 Giugno 2013 al numero 929 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 292.000,00 in linea capitale, è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXX. ed è contro i Sigg.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX in veste di terzi datori di ipoteca, nonché contro la Società XXXXXXXXXXXX in veste di debitore non datore.

**Nell'iscrizione ipotecaria è riportato solo il laboratorio, catastalmente censito al foglio 233 ed identificato dalla particella 264.**

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**2) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, in virtù di atto del 13 Novembre 2015 rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 64.066 – raccolta 16.831), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 17 Novembre 2015 al numero 1926 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 1.350.000,00 (di cui Euro 675.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXXX, i Sigg.ri XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX in veste di terzi datori di ipoteca, nonché contro la Società XXXXXXXXXXXX in veste di debitore non datore.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati vari immobili tra cui:

- Unità Negoziale 02 - Immobile 01 – **Foglio 233, Particella 264.**
- Unità Negoziale 02 - Immobile 02 – **Foglio 233, Particella 86 subalterno 04.**
- Unità Negoziale 02 - Immobile 03 – **Foglio 233, Particella 86 subalterno 05.**

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**3) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**, in virtù di atto del 08 Agosto 2018 rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 67.526 – raccolta

19.347), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Agosto 2018 al numero 1838 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 850.000,00 (di cui Euro 425.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXX ed è contro il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in veste di debitore ipotecario, nonché contro la Società XXXXXXXXXXXXXe la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX in veste di terzi datori di ipoteca.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati vari immobili tra cui:

- Unità Negoziale 03 - Immobile 01 – **Foglio 233, Particella 264.**
- Unità Negoziale 03 - Immobile 02 – **Foglio 233, Particella 86 subalterno 04.**
- Unità Negoziale 03 - Immobile 02 – **Foglio 233, Particella 86 subalterno 05.**

..°°°°°°°°°°

**4) Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 20 Marzo 2019 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 4059/2018), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Aprile 2019 al numero 724 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 45.000,00 (di cui Euro 35.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXX ed è contro il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati vari immobili tra cui:

- Unità Negoziale 02 - Immobile 01 – **Foglio 233, Particella 86 subalterno 04.**
- Unità Negoziale 02 - Immobile 02 – **Foglio 233, Particella 86 subalterno 05.**
- Unità Negoziale 02 - Immobile 03 – **Foglio 233, Particella 264.**

..°°°°°°°°°°

**5) Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 29 Novembre 2019 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 1341/2019), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Dicembre 2019 al numero 2917 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 270.000,00 (di cui Euro 245.943,73 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXX

ed è contro i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, nonché contro la Società XXXXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati vari immobili tra cui:

- Unità Negoziale 04 - Immobile 01 – **Foglio 233, Particella 86 subalterno 04.**
- Unità Negoziale 04 - Immobile 02 – **Foglio 233, Particella 86 subalterno 05.**
- Unità Negoziale 04 - Immobile 03 – **Foglio 233, Particella 264.**
- Unità Negoziale 05 - Immobile 01 – **Foglio 156, Particella 210 sub.3. Particella 275 sub.3 e Particella 497.**
- Unità Negoziale 05 - Immobile 02 – **Foglio 156, Particella 496.**
- Unità Negoziale 05 - Immobile 03 – **Foglio 156, Particella 262.**
- Unità Negoziale 05 - Immobile 04 – **Foglio 156, Particella 495.**

\_.°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**6) Sentenza dichiarativa di fallimento**, in virtù di atto del 14 Dicembre 2020 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 47/2020), *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 30 Dicembre 2020 al numero 13.426 di particolare.*

*Il fallimento è stato dichiarato nei confronti del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e a favore della massa dei creditori della Società XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXX.*

Vi sono svariati immobili indicati nell'attivo fallimentare, tra cui:

- Unità Negoziale 02 - Immobile 01 – **Foglio 233, Particella 86 subalterno 04.**
- Unità Negoziale 02 - Immobile 02 – **Foglio 233, Particella 86 subalterno 05.**
- Unità Negoziale 02 - Immobile 03 – **Foglio 233, Particella 264.**
- Unità Negoziale 03 - Immobile 01 – **Foglio 156, Particella 210 sub.3. unita alla Particella 275 sub.3 e Particella 497.**
- Unità Negoziale 03 - Immobile 02 – **Foglio 156, Particella 496.**
- Unità Negoziale 03 - Immobile 03 – **Foglio 156, Particella 262.**
- Unità Negoziale 03 - Immobile 04 – **Foglio 156, Particella 495.**

\_.°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 06-1 della perizia*, intitolato *“Visure della CC.RR.II e note pregiudizievoli a nome di XXXXXXXXXXXXXXXX”*

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**\* XXXXXXXXXXXXXXXX \***

**1) Ipoteca volontaria a garanzia di debito**, in virtù di atto del 07 Giugno 2013 rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 61.990 – raccolta 15.194), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 11 Giugno 2013 al numero 929 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 292.000,00 in linea capitale, è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXX. ed è contro i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, **XXXXXXXXXXXXXXXX** in veste di terzi datori di ipoteca, nonché contro la Società XXXXXXXXXXXXXXXX in veste di debitore non datore.

**Nell'iscrizione ipotecaria è riportato solo il laboratorio, catastalmente censito al foglio 233 ed identificato dalla particella 264.**

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**2) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, in virtù di atto del 13 Novembre 2015 rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 64.066 – raccolta 16.831), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 17 Novembre 2015 al numero 1926 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 1.350.000,00 (di cui Euro 675.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXXX Srl, i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, **XXXXXXXXXXXXXXXX** in veste di terzi datori di ipoteca, nonché contro la Società XXXXXXXXXXXXXXXX in veste di debitore non datore.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati vari immobili tra cui:

- Unità Negoziiale 02 - Immobile 01 – **Foglio 233, Particella 264.**
- Unità Negoziiale 02 - Immobile 02 – **Foglio 233, Particella 86 subalterno 04.**
- Unità Negoziiale 02 - Immobile 03 – **Foglio 233, Particella 86 subalterno 05.**

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.



**3) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**, in virtù di atto del 08 Agosto 2018 rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 67.526 – raccolta 19.347), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Agosto 2018 al numero 1838 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 850.000,00 (di cui Euro 425.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXX ed è contro il Sig. XXXXXXXXXXXXX in veste di debitore ipotecario, nonché contro la Società XXXXXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXXXXXXX in veste di terzi datori di ipoteca.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati vari immobili tra cui:

- Unità Negoziale 03 - Immobile 01 – **Foglio 233, Particella 264.**
- Unità Negoziale 03 - Immobile 02 – **Foglio 233, Particella 86 subalterno 04.**
- Unità Negoziale 03 - Immobile 02 – **Foglio 233, Particella 86 subalterno 05.**

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

**4) Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 29 Novembre 2019 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 1341/2019), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Dicembre 2019 al numero 2917 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 270.000,00 (di cui Euro 245.943,73 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXX ed è contro i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, nonché contro la Società XXXXXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati vari immobili tra cui:

- Unità Negoziale 04 - Immobile 01 – **Foglio 233, Particella 86 subalterno 04.**
- Unità Negoziale 04 - Immobile 02 – **Foglio 233, Particella 86 subalterno 05.**
- Unità Negoziale 04 - Immobile 03 – **Foglio 233, Particella 264.**
- Unità Negoziale 05 - Immobile 01 – **Foglio 156, Particella 210 sub.3. Particella 275 sub.3 e Particella 497.**
- Unità Negoziale 05 - Immobile 02 – **Foglio 156, Particella 496.**
- Unità Negoziale 05 - Immobile 03 – **Foglio 156, Particella 262.**
- Unità Negoziale 05 - Immobile 04 – **Foglio 156, Particella 495.**

.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.

Per un maggiore dettaglio, si rimanda [all'allegato 06-2 della perizia](#), intitolato "Visure della CC.RR.II e note pregiudizievoli a nome di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**"

.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.

**\* XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX \***

Alla data del 30 Aprile 2024, **non risultano trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.**

Per un maggiore dettaglio, si rimanda [all'allegato 06-3 della perizia](#), intitolato "Visure della CC.RR.II e note pregiudizievoli a nome di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**"

.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.

**\* XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX \***

Alla data del 30 Aprile 2024, **non risultano trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.**

Per un maggiore dettaglio, si rimanda [all'allegato 06-4 della perizia](#), intitolato "Visure della CC.RR.II e note pregiudizievoli a nome di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**"

.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.

**\* XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX \***

Alla data del 30 Aprile 2024, **non risultano trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.**

Per un maggiore dettaglio, si rimanda [all'allegato 06-5 della perizia](#), intitolato "Visure della CC.RR.II e note pregiudizievoli a nome di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**"

.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.

**\* Identificativi catastali degli immobili \***

I vari compendi immobiliari sono così identificati e censiti:

### LABORATORIO CON RESEDE IN LOC. VALLONE XX

**01) Laboratorio** - Censito alla *sezione fabbricati di Cortona, foglio 233, particella 264*, categoria C/3 di classe 4°, consistenza mq. 405, rendita catastale definitiva Euro 1.150,41.

L'ultima planimetria catastale che identifica l'immobile, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0345817 del 19 Dicembre 2008.

..°..°..°..°..°..°..

*L'immobile è giustamente intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno.*

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 03-1 della perizia.*

..°..°..°..°..°..°..

### ABITAZIONE E LABORATORIO IN LOC. VALLONE N. XX

**01) Laboratorio** - Censito alla *sezione fabbricati di Cortona, foglio 233, particella 86, subalterno 04*, categoria C/3 di classe 4°, consistenza mq. 133, rendita catastale definitiva Euro 377,79.

L'ultima planimetria catastale che identifica l'immobile, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0345817 del 19 Dicembre 2008.

..°..°..°..°..°..°..

**02) Abitazione con locali accessori e resede** - Censito alla *sezione fabbricati di Cortona, foglio 233, particella 86, subalterno 05*, categoria A/3 di classe 5°, consistenza 9 vani, rendita catastale definitiva Euro 813,42.

L'ultima planimetria catastale che identifica l'immobile, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0345817 del 19 Dicembre 2008.

..°..°..°..°..°..°..

*Gli immobili sono giustamente intestati a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno.*

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 03-2 della perizia.*

..°..°..°..°..°..°..

## FABBRICATI E TERRENI IN LOCALITA' SCANIZZA N. XX

**01) Porzione abitativa** - Censita alla *sezione fabbricati di Cortona, foglio 156, particella 210 subalterno 03, graffata ed unita con le particelle 275 subalterno 3 e 497*, categoria A/4 di classe 4°, consistenza 5 vani, rendita catastale definitiva Euro 258,23.

L'ultima planimetria catastale che identifica l'immobile, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0247016 del 23 Dicembre 2009.

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

**02) Resede** - Censito alla *sezione fabbricati di Cortona, foglio 156, particella 210 subalterno 04*, classificato come bene a comune non censibile ai subalterni 2 e 3 della particella 210.

Trattandosi di bene a comune non censibile, lo stesso è privo di ditta intestataria, categoria, rendita e planimetria.

La consistenza del resede a comune è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo AR0247040 del 23 Dicembre 2009 e in quello successivo presentato in data 28 Dicembre 2021.

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

**03) Tettoia** - Censita alla *sezione fabbricati di Cortona, foglio 156, particella 496*, categoria unica, consistenza mq. 43, rendita catastale definitiva Euro 48,86

L'ultima planimetria catastale che identifica l'immobile, è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione protocollo AR0247028 del 23 Dicembre 2009.

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

**04) Terreno** - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 156, particella 262*, classificato come seminativo arborato di classe 3°, consistenza mq. 123, reddito dominicale Euro 0,44, reddito agrario Euro 0,25.

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

**05) Terreno** - Censito alla *sezione terreni di Cortona, foglio 156, particella 495*, classificato come uliveto di classe 2°, consistenza mq. 983, reddito dominicale Euro 3,05, reddito agrario Euro 3,05.

..°..°..°..°..°..°..

*Gli immobili (ad eccezione del bene a comune) sono giustamente intestati a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 ciascuna, nonché a XXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/8 ciascuno.*

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 03-3 della perizia.*

..°..°..°..°..°..°..

### **\* Verifica della conformità catastale \***

In virtù di un raffronto tra lo stato dei luoghi e le ultime planimetrie catastali in atti, si può attestare quanto segue.

..°..°..°..°..°..°..

#### **LABORATORIO IN LOC. VALLONE XX**

##### **\* (Foglio 233 – Particella 264) \***

La planimetria identificativa in atti, è sostanzialmente conforme con lo stato legittimo dell'immobile.

Va comunque segnalato che la consistenza dell'immobile delineata dall'ultima planimetria in atti, è minore rispetto a quanto emerge nello stato dei luoghi.

Infatti, come meglio si evince dalla rappresentazione grafica contenuta nell'allagato 02-1 della perizia, in aderenza all'edificio principale sono presenti vari ampliamenti che al momento (verosimilmente anche in sede di approvazione del piano operativo) non sono legittimabili a livello edilizio-urbanistico.

Come tali, non vi è motivo di inserirli nella planimetria catastale in quanto andranno necessariamente smontati e/o demoliti.

Altro aspetto da segnalare si riferisce al resede pertinenziale.

Il predetto resede, come emerge da corredo fotografico di riferimento (Allegato 01-1), è collegato ed unito con l'altro resede della proprietà confinante identificata dalla particella 175 (proprietà Gardenia Srl ex Centro Plast).

La dividente di confine, sulla base di un sommario rilievo effettuato in funzione della cartografica catastale (mappa), sembra coincidere con l'allineamento delle caditoie di raccolta delle acque piovane ubicate nel piazzale.

..°°°°°°°°°°..

## **FABBRICATO ABITATIVO CON LABORATORIO IN LOC. VALLONE XX**

### **\* (Foglio 233 – Particella 86) \***

Le due planimetrie identificative in atti, sono sostanzialmente conformi con lo stato legittimo dell'immobile.

Và comunque precisato che la consistenza effettiva rilevata nello stato dei luoghi è maggiore rispetto a quella indicata in planimetria atteso che:

- Nella terrazza-loggia a piano primo, è stato realizzato un piccolo locale ad uso ripostiglio.
- Sempre nella terrazza-loggia a piano primo, si diparte una rampa di scale in metallo che conduce ad una piccola terrazza a livello da cui poi si accede all'interno del piano sottotetto-soffitta.

Quest'ultimo è costituito da un unico ambiente di superficie pari a circa mq. 140, contraddistinto internamente da altezze che variano da un minimo di ml. 0,75 fino ad un massimo di ml. 2,80.

Le suddette discrepanze-difformità, non sono al momento regolarizzabili a livello edilizio-urbanistico e quindi non è necessaria la presentazione di nuove planimetrie aggiornate.

L'ultimo aspetto da segnalare riguarda il piccolo vano ad uso ufficio ubicato a piano terra, inserito nella consistenza planimetrica dell'unità immobiliare identificata dalla particella 86 subalterno 4.

Il vano ad uso ufficio è accessibile unicamente dalla limitrofa unità immobiliare, identificata dalla particella 264 a cui è funzionalmente collegato.

Nel caso di fruibilità direttamente dalla porzione immobiliare identificata dalla particella 84 subalterno 4, sarà necessario aprire una nuova porta.

Diversamente, si potrà optare per un frazionamento del subalterno 4 mediante denuncia di variazione DOCFA, quindi scorporando il locale ad uso ufficio dall'attuale consistenza planimetrica.



L'ufficio verrà accastatato separatamente, e sarà identificato a mezzo di apposita planimetria.

Il costo di tale procedura di frazionamento planimetrico, tenuto conto che dovranno essere redatte due nuove planimetrie, si valuta in Euro 900,00 oltre Iva e imposte accessorie.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

### **FABBRICATO ABITATIVO E TETTOIA IN LOC. SCANIZZA**

La planimetria catastale che identifica la porzione abitativa è sostanzialmente conforme con quanto riscontrato nello stato dei luoghi.

Per converso, non può essere attestata la corrispondenza per la tettoia identificativa particella 496.

Il corpo centrale della tettoia è stato suddiviso in due ambienti mediante installazione pannello in lamiera, con realizzazione di altrettante aperture di accesso (porte) nel prospetto sud-est.

In aderenza al corpo principale sono stati aggiunti degli ampliamenti delimitati da pannelli di lamiera ondulata sorretti da pali in legno e di metallo.

Le opere interne realizzate nel corpo principale della tettoia-capanna, di per se non modificano la rendita catastale, e in tal senso, può essere evitata la presentazione di una nuova planimetria aggiornata, fermo restando che sarà comunque necessario regolarizzare le modeste difformità a livello edilizio.

Diversamente, se si opta per un nuova planimetria aggiornata ci sarà da sostenere un costo di Euro 450,00 oltre Iva, comprensiva di spese tecniche e diritti catastali.

Per quanto attiene gli ampliamenti realizzati in aderenza, allo stato attuale non è possibile regolarizzarli a livello edilizio, e pertanto andranno necessariamente smontati/rimossi.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

### ***\* Precedenti Edilizi degli immobili \****

In virtù degli accertamenti effettuati presso l'archivio edilizia del Comune di Cortona, si è potuta delineare la seguente situazione per quanto attiene i titoli autorizzativi:

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

## FABBRICATO ABITATIVO E ARTIGIANALE IN LOC. VALLONE N. XX

Il primo titolo edilizio in virtù del quale è stato edificato il compendio immobiliare non è attualmente reperibile in archivio.

Dalla sommaria documentazione reperita, si apprende che l'edificazione del compendio era stata provvisoriamente sospesa per decisione della Commissione Edilizia n. 129/1976.

1) Con successiva **Pratica Edilizia n. 342 del 08 Giugno 1976** intestata ai Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, è stata presentata una nuova istanza per ristrutturare il capannone artigianale fino ad allora realizzato.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della **Licenza Edilizia n. 342 del 17 Luglio 1976.**

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

2) **Pratica Edilizia n. 85 del 10 Febbraio 1977** intestata ai Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

L'istanza era finalizzata all'ampliamento del laboratorio artigiano con annessa abitazione.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della **Concessione Edilizia n. 85 del 04 Marzo 1978.**

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

3) **Pratica Edilizia n. 481 del 07 Novembre 1978** intestata ai Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo per varianti in corso d'opera al progetto già autorizzato con Concessione n. 85/1978.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della **Concessione Edilizia n. 481 del 12 Dicembre 1978.**

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

4) **Pratica Edilizia n. 506/1981** intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo per interventi di ampliamento del laboratorio artigianale già oggetto di Concessioni Edilizie n. 85/1978 e 481/1978.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della **Concessione Edilizia n. 506 del 14 Novembre 1981.**

A seguito di istanza del 04 Novembre 1982, **segue il certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Cortona in data 17 Gennaio 1983.**

..°°°°°°°°°°..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **agli allegati 04-1 e 04-2 della perizia.**

..°°°°°°°°°°..

### **FABBRICATO ABITATIVO IN LOC. SCANIZZA N. XX**

La porzione abitativa è indubbiamente di antica epoca di costruzione (verosimilmente è antecedente al 01 Settembre 1967) e per la stessa è stato riscontrato solo un titolo edilizio in archivio, e più esattamente:

**- Pratica Edilizia n. 652 del 18 Ottobre 1974** intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

L'istanza è finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo per mettere in atto interventi di manutenzione straordinaria, consistenti nel rifacimento del tetto e di un bagno di servizio al piano terra.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della **Licenza Edilizia n. 652 del 13 Marzo 1975.**

..°°°°°°°°°°..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 04-3 della perizia.**

..°°°°°°°°°°..

### **\* Verifica della conformità Edilizia \***

Raffrontando lo stato dei luoghi con l'ultimo stato legittimato dai titoli edilizi acquisiti presso l'archivio del Comune di Cortona, si può attestare quanto segue:

### **FABBRICATO ARTIGIANALE IN LOC. VALLONE N. XX**

#### **(Foglio 233 – Particella 264)**

L'ultimo precedente edilizio è rappresentato dalla Concessione n. 506 del 14 Novembre 1981.

Rispetto alla consistenza delineata del predetto titolo, le difformità rilevate consistono in:

- Maggior numero di aperture architettoniche (finestre) sulla parete sud-ovest del vano ad uso laboratorio artigiano, in quanto ne sono state realizzate sei anziché cinque previste da progetto.

- Apertura di una nuova apertura architettonica (finestra) in corrispondenza del magazzino a nord-ovest.

All'interno del predetto magazzino sono stati realizzati un bagno con relativo antibagno.

- E' stata creata un'apertura di collegamento (porta) nella parete divisoria tra in due vani destinati a laboratorio artigiano, con un leggero ridimensionamento delle spallette in corrispondenza dell'apertura di collegamento con il magazzino.

- In aderenza alla parete nord-ovest è stato realizzato un ampliamento di circa mq. 103, tramite struttura portante in tubolari/scatolari di metallo e tamponamento/copertura in pannelli di lamiera.

Con pannelli in plastica e altro materiale di recupero, sono stati due piccoli locali ad uso ripostiglio.

- Nel prospetto rivolto verso la strada pubblica e nel prospetto rivolto in direzione del piazzale intero, sono state installate delle pensiline con struttura metallica reticolare e copertura in pannelli sandwich grecati.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Ad esclusione delle porzioni eseguite in ampliamento (che andranno necessariamente smantellate e rimosse in quanto non sanabili), tutte le restanti difformità potranno essere regolarizzate ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii. attraverso un permesso a costruire in sanatoria, che come tale implica anche il pagamento di una sanzione amministrativa minima di Euro 1.000,00 (mille) o quella maggiore che verrà determinata dall'Ufficio Comunale, oltre a diritti comunali e marche da bollo.

Sarà altresì necessario dotarsi di certificato di idoneità statica, dando per acclarato che gli interventi sulle strutture portanti (nuove aperture) siano stati realizzati in corso di validità del titolo edilizio, cioè nell'anno 1981.

In definitiva, tra sanzione amministrativa ed oneri tecnici per la pratica edilizia ed il certificato di idoneità sismica, si valuta un costo di Euro 5.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

## **FABBRICATO ABITATIVO IN LOC. VALLONE N. XX**

### **(Foglio 233 – Particella 86 sub. 4 e 5)**

Per verificare la conformità dell'immobile, è stata presa a riferimento la rappresentazione grafica da cui è scaturita la Concessione Edilizia n. 481 del 12 Dicembre 1978 e la Concessione Edilizia n. n. 506 del 14 Novembre 1981.

Le difformità rilevate in occasione dei sopralluoghi sono le seguenti:

- Piano terra – modifica/inversione della destinazione d'uso di due locali ad uso ufficio ed ad uso cantina.

Rispetto a quanto indicato nel progetto, quella che era cantina è diventata ufficio e quello che era ufficio è divenuto cantina.

Oltre a questo è stato modificato lo spessore di una parete divisoria non portante.

- Piano primo – leggero spostamento di alcune tramezzature interne tra i vani destinati a camera da letto ubicate nell'angolo nord-est.

- Piano primo – realizzazione di vano ad uso ripostiglio in corrispondenza della terrazza corrente nel versante sud-ovest.

Sempre in corrispondenza della predetta terrazza, è presente una scala metallica di collegamento che consente di raggiungere il piano sottotetto con limitrofa terrazza calpestabile a parziale copertura del locale ripostiglio sottostante.

- Piano sottotetto accessibile dalla scala metallica che si diparte dal piano primo.

Per consentire l'accesso al sottotetto, è stata modificata la struttura del solaio di copertura, realizzando una rientranza, in cui è collocata la porta di accesso.

Il sottotetto, è costituito da un unico ambiente di circa mq. 103, contraddistinto da altezze interne che variano un minimo di ml. 0,75 fino ad un massimo di ml. 2.80.

In alcune punti delle pareti perimetrali sono presenti delle aperture architettoniche (finestre) che consentono il passaggio di aria e luce.





Nulla è emerso in ordine alla tettoia esterna, che comunque appare abbastanza datata, così come nulla è emerso in ordine al locale cantina (di fatto utilizzata come garage) situato in un corpo di fabbrica separato, anche questo di antica epoca di costruzione.

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

Rispetto alla ultima planimetria catastale e alla rappresentazione grafica contenuta nella Licenza n. 652/1975, le difformità rilevate sul fabbricato abitativo consistono in:

- Diversa conformazione degli ambienti del piano terra, stante la demolizione/realizzazione di nuovi tramezzi divisorii per definire gli ambienti cucina e bagno.
- Realizzazione di pensilina a sbalzo nel prospetto principale frontistante la viabilità privata a accesso.
- Diversa collocazione delle aperture architettoniche (finestre) sulla facciata nord ed ovest.
- A piano secondo, rispetto alla destinazione rilevata nell'ultima planimetria catastale, è stata conferita una destinazione residenziale (camera anziché soffitta).

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

Per quanto attiene la tettoia situata in posizione leggermente decentrata, prendendo a riferimento la rappresentazione riportata nell'ultima planimetria catastale in atti, si rilevano le seguenti difformità:

- Realizzazione di compartimentazione interna mediante pannellatura in metallo leggero, con conseguente configurazione di due vani dotati di accesso indipendente da altrettante aperture (porte) collocate in facciata.
- Ampliamenti in aderenza al corpo di fabbrica principale, mediante elementi in metallo e legno che sorreggono lastre ondulate di lamiera.

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

Per quanto attiene le difformità presenti sul fabbricato abitativo, considerato che lo stesso ricade in zona sottoposta a vincolo paesistico, dovrà essere richiesto permesso a costruire in sanatoria ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii, corredato di autorizzazione paesistica in sanatoria e

certificato di collaudo statico stante la diversa collocazione delle finestre nelle facciate.

L'istanza potrà interessare anche la tettoia esterna, da cui andranno necessariamente rimosse tutte le porzione abusive realizzare in ampliamento in quanto non sanabili.

Per la suddetta procedura, tra sanzioni amministrative ed oneri tecnici si valuta un costo di Euro 6.000,00 oltre Iva.

.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_

### ***\* Stato di occupazione degli immobili \****

A seguito di riscontri e verifiche eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, non sono emersi contratti di locazione o altre forme di cessione (anche di tipo gratuito) opponibili a terzi.

**1)** Fabbricato ad uso artigianale in Località Vallone civico XX (foglio 233 particella 264), è attualmente libero da persone ma non da cose.

Al suo interno sono ancora presenti apparecchiature e macchinari utilizzati dalla precedente attività artigianale.

.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_

**2)** Fabbricato ad uso abitativo-artigianale in Località Vallone civico XX (foglio 233 particella 86), è attualmente abitato ed utilizzato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nonché dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX e dal suo nucleo familiare.

.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_

**3)** La porzione ad uso abitativo con relative pertinenze accessorie in Località Scanizza civico 16 (foglio 156 particelle varie), è attualmente adibito a residenza della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX.

.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_

### ***\* Caratteristiche degli impianti \****

La dotazione impiantistica dei vari compendi fabbricativi è la seguente:

**1)** Il Fabbricato ad uso artigianale in Località Vallone civico XX (foglio 233 particella 264), è dotato di :

- Impianto elettrico, in parte del tipo sottotraccia sfilabile, in parte corrente in canalette a vista su pareti e soffitti.

- Impianto idrico che attinge l'acqua da pozzo artesiano insistente sulla limitrofa proprietà identificata dalla particella 86.

- Manca l'impianto di riscaldamento in quanto non necessario per l'attività artigianale che veniva esercitata.

Non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti esistenti per la mancanza di elettricità.

Nelle pratiche edilizie depositate in Comune, non sono stati riscontrate le certificazioni di conformità e gli schemi di degli impianti tecnologici.

..°°°°°°°°°°..

**2)** Fabbricato ad uso abitativo-artigianale in Località Vallone civico XX (foglio 233 particella 86), è dotato di:

- Impianto elettrico, in parte del tipo sottotraccia sfilabile (porzione abitativa), in parte corrente in canalette a vista su pareti e soffitti (locali a piano terra).

- Impianto idrico alimentato da pozzo artesiano insistente nel resede pertinenziale con sistema di trattamento acque ubicato nel vano caldaia a piano terra.

- Impianto di riscaldamento con produzione di acqua termo-sanitaria, alimentato da caldaia a condensazione e metano ubicata nel vano tecnico del piano terra.

Gli impianti non sono particolarmente datati, e allo stato attuale sono stati rinvenuti tutti funzionanti.

Nelle pratiche edilizie depositate in Comune, non sono stati riscontrate le certificazioni di conformità e gli schemi di degli impianti tecnologici.

..°°°°°°°°°°..

**3)** La porzione ad uso abitativo in Località Scanizza civico XX ha la seguente dotazione impiantistica:

- Impianto elettrico, del tipo sottotraccia sfilabile.

- Impianto idrico che attinge l'acqua da pozzo artesiano privato.

- Impianto di riscaldamento con produzione di acqua termo-sanitaria, alimentato da caldaia a GPL ubicata nel cucinotto del piano terra.

L'impianto di riscaldamento è integrato da un caminetto a legna ubicato nel vano ingresso-soggiorno.

Gli impianti, pur essendo un po' datati, sono risultati tutti funzionanti.

Nelle pratiche edilizie depositate in Comune, non sono stati riscontrate le certificazioni di conformità e gli schemi di degli impianti tecnologici.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

### ***\* Sintetica descrizione degli immobili \****

Per maggiori approfondimenti su quanto verrà di seguito relazionato, si rimanda ai corredi fotografici di riferimento nonché agli elaborati grafici che rappresentano lo stato di fatto riscontrato.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

#### **FABBRICATO ARTIGIANALE CON RESEDE IN LOC. VALLONE N. XX**

Si tratta di un edificio distribuito su un unico livello fuori terra, che è stato realizzato nella seconda metà degli anni settanta in aderenza ad un altro corpo di fabbrica a prevalente destinazione residenziale.

Il compendio si trova in prossimità della zona industriale, ed è raggiungibile agevolmente percorrendo la viabilità pubblica (Viale Gramsci) che da Camucia conduce in direzione dell'abitato di Ossaia.

La struttura in elevazione è costituita da muratura di tufo intonacata a tinteggiata, con copertura ad arco realizzata in tavelloni di laterizio e sovrastante manto in tegole marsigliesi.

Sono presenti degli irrigidimenti strutturali e mezzo di tiranti metallici correnti tra le pareti in elevazione.

Nella parte posteriore dell'edificio principale sono stati realizzati ulteriori corpi di fabbrica, verosimilmente in epoca successiva alla costruzione dell'edificio principale.

Quello di maggiore estensione è contraddistinto da struttura portante in tubolari/scatolari metallici con tamponamenti laterali in pannelli di lamiera.

Analogamente, la copertura è stata realizzata con pannelli di lamiera grecata.

Su tre lati dell'edificio si sviluppa il resede pertinenziale, totalmente asfaltato e contraddistinto da un estensione di circa mq. 2.000.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

L'edificio principale è costituito da due ampi vani destinati a laboratorio artigiano tra loro collegati, nonché da un ulteriore vano ad uso magazzino entro cui è stato realizzato un piccolo bagno ed un antibagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 392,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 4,30 fino ad un massimo di ml. 6,30.

La porzione realizzata in ampliamento è abusiva, ed è contraddistinta da una superficie utile calpestabile di circa mq. 103 con altezza interna che varia da un minimo di ml. 3,15 fino ad un massimo di ml. 3,75.

Sono altresì presenti due piccoli corpi accessori (sempre abusivi) realizzati con pannelli di plastica e altro materiale di recupero, che nell'insieme sono contraddistinti da una superficie utile di circa mq. 13,00.

Ancorchè abbinato ad altra unità immobiliare confinante (particella 86 subalterno 4) da uno dei due laboratori si accede ad un vano ad uso ufficio, avente superficie utile calpestabile di circa mq. 11,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

Lo stato manutentivo generale, tenuto conto della vetustà e del basso profilo manutentivo, tutto sommato può considerarsi accettabile.

La pareti interne sono in buona parte intonacate e tinteggiate anche se in vari punto denotano problematiche di umidità di risalita.

Il soffitto realizzato in tavelloni di laterizio è parzialmente tinteggiato ma non intonacato.

La pavimentazione interna è costituita da battuto di cemento e appare abbastanza degradata/logorata in vari punti.

Per converso, nel bagno e nell'antibagno è presente una pavimentazione e rivestimenti ceramici.

I vari serramenti di facciata sono in metallo con specchiatura in vetro semplice e sono alquanto datati.

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda [agli allegati 01-1 e 02-1 della perizia.](#)

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

## FABBRICATO RESIDENZIALE-ARGIANALE IN LOC. VALLONE N. XX

Si tratta di un edificio distribuito su due livelli fuori terra, che è stato realizzato nella seconda metà degli anni settanta in aderenza e in concomitanza di altro corpo di fabbricato adiacente destinato a laboratorio.

Anche in questo caso, il compendio si trova in prossimità della zona industriale, ed è raggiungibile agevolmente percorrendo la viabilità pubblica (Viale Gramsci) che da Camucia conduce in direzione dell'abitato di Ossaia.

La struttura in elevazione è formata da travi e da pilastri in cemento armato con tamponamento esterno in laterizio.

La copertura a padiglione è realizzata in travetti prefabbricati in cemento con tavelloni, ed è sovrastata da manto in tegole portoghesi.

Le facciate sono prevalentemente intonacate con finitura al rustico e tinteggiate, e nel complesso si trovano in buone condizioni manutentive generali.

L'edificio è delimitato su tre lati da resede pertinenziale esclusivo di circa mq. 460, quasi interamente pavimentato da lastre di porfido.

In corrispondenza del piazzale è ubicato un pozzo artesiano che fornisce acqua sia al fabbricato che al limitrofo edificio artigianale.

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

Il piano terra è formato da un ampio vano destinato a laboratorio direttamente collegato ad altro vano secondario adibito a cantina.

Farebbe parte della consistenza del piano terra anche un piccolo vano ad uso ufficio, che tuttavia ha accesso unicamente dal limitrofo edificio artigianale adiacente, sempre della medesima proprietà, ma contraddistinto da identificativi catastali diversi.

Completa la consistenza del piano terra il locale centrale termica, in cui è alloggiata una caldaia a condensazione, nonché tutta l'apparecchiatura per il trattamento dell'acqua captata da pozzo artesiano.

Il tutto per una superficie utile calpestabile complessiva di circa mq. 152,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

Frontestante alla porta di accesso del piano terra è presente un loggiato aperto, contraddistinto da estensione planimetrica di circa mq. 23.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Le finiture e le rifiniture interne del piano terra sono alquanto minimali e denotano un utilizzo saltuario, non propriamente attinente alla destinazione d'uso conferita.

E' presente una pavimentazione in monocottura e clinker, su cui vi sono delle efflorescenze di salnitro dovute all'umidità di risalita.

Le pareti ed i soffitti in laterizio sono tutti intonacati ma non tinteggiati, mentre le orditure in cemento armato (travi e pilastri) sono privi di qualunque finitura di completamento.

I alcuni punti delle pareti interne si riscontrano problematiche di ammaloramento superficiale dell'intonaco per effetto di filtrazioni d'acqua e per effetto dell'umidità di risalita.

I serramenti di facciata sono interamente in metallo con specchiature in vetro semplice.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Il piano primo è accessibile dalla scala esterna che si diparte dal piazzale privato, ed è formato da ampio soggiorno, sala da pranzo con caminetto, cucinotto, tre camere da letto, due bagni e disimpegno centrale.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 128,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

Completano la consistenza tre piccole terrazze a livello contraddistinte da una superficie calpestabile complessiva di circa mq. 16,00, oltre a loggiato e altra porzione di terrazza a livello per ulteriori mq. 43,00 di superficie calpestabile.

Dalla terrazza poc'anzi descritta, è possibile raggiungere un piccolo vano destinato a ripostiglio ed avente superficie utile pari a circa mq. 5,00.

Tale ambiente è dotato di finestra apribile con affaccio verso il piazzale retrostante, ma è da considerarsi abusivo; pertanto da rimuovere/demolire.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Le finiture e le rifiniture interne del piano primo sono datate (risalgono verosimilmente all'epoca di costruzione), ma nel complesso si trovano comune in buone condizioni manutentive.

Negli ambienti principali quali soggiorno, sala da pranzo, nel cucinotto e nelle camere è presente una pavimentazione in monocottura.

Nei due bagni è presente una pavimentazione e un rivestimento di parete in monocottura ceramica.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati e si trovano in buone condizioni manutentive.

I serramenti di facciata sono interamente in legno con specchiature in vetro doppio, mentre i serramenti interni sono totalmente in legno.

Sono altresì presenti i sistemi di oscuramento delle finestre e dei finestroni mediante persiane in legno.

-°-°-°-°-°-°-°-

Dalla terrazza del piano primo, si diparte una ripida e stretta scala in metallo, con la quale si accede ai locali sottotetto e alla limitrofa terrazza a livello che funge da copertura al sottostante vano ad uso ripostiglio.

Il sottotetto è costituito da un unico ambiente avente superficie calpestabile pari a circa mq. 140,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 0,75 nella zona di gronda, fino ad un massimo di ml. 2,80 nella zona di colmo.

Non sono presenti particolari finiture e rifiniture all'interno.

Il sottotetto riceve illuminazione diretta da alcune aperture architettoniche (finestre e porta finestra) in metallo con specchiatura in vetro semplice.

Come il sottostante vano ad uso ripostiglio, anche il sottotetto deve considerarsi abusivo, in quanto attualmente non sanabile stante l'assenza della doppia conformità.

In tal senso, dovrà essere reso inaccessibile, ripristinando la linearità della falda di copertura, quindi rimuovendo/tamponando anche tutte le aperture architettoniche esistenti (finestre), nonché rimuovendo la scala di collegamento in metallo che si diparte dalla terrazza del piano primo.



.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Per un maggiore dettaglio, si rimanda [agli allegati 01-2 e 02-2 della perizia.](#)

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

### **FABBRICATO RESIDENZIAL E TETTOIA IN LOC. SCANIZZA XX**

Partendo dal centro storico di Cortona, l'accesso avviene percorrendo la strada provinciale Val di Pierle in direzione di Mercatale per circa 7 chilometri.

Giunti in prossimità dell'abitato di Scanizza, poco dopo aver superato l'ufficio postale, alla nostra sinistra si intravede una strada privata sterrata che si sviluppa in salita e che termina proprio davanti al fabbricato identificato dal civico n. 16.

La porzione abitativa sottoposta a fallimento si sviluppa verticalmente su tutta la parte sinistra dell'edificio, in cui coesiste anche un'altra unità immobiliare di altra proprietà.

A lato dell'edificio principale è presente un piccolo corpo di fabbrica destinato a forno a comune.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

La struttura portante dell'edificio abitativo è costituita prevalentemente da muratura di pietrame stuccata e lasciata a faccia a vista, con tetto a padiglione e manto di copertura in tegole e coppi.

Solo la porzione di edificio monopiano che si sviluppa nella parte posteriore (quella sovrastata dalla terrazza a livello) è stata realizzata in muratura tradizionale, ed è solamente intonacata ma non tinteggiata.

Gli impalcati orizzontali (solai) e quello di copertura sono costituiti da orditura lignea e da piastrelle in laterizio datato.

Il collegamento tra i vari livelli interni dell'immobile avviene tramite scala in legno di tipo autoportante.

Il piano terra è formato da un primo ambiente destinato a soggiorno con caminetto, da cui si accede direttamente al limitrofo cucinotto e al bagno di servizio.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 25,00 con altezza interna un po' ridotta, pari a circa ml. 2,20.

Transitando per la scala interna, si raggiungono gli ambienti del piano primo e secondo, cioè una camera da letto e un vano ad uso soffitta, ma di fatto allestito ed utilizzato come seconda camera da letto.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 32,00 ed altezze che variano da un minimo di 1,45 (al piano secondo) fino da un massimo compreso tra ml. 2,12 e ml. 2,55 (per il piano primo e secondo).

Dalla camera da letto del piano primo si accede ad una terrazza a livello avente superficie di circa mq. 12,00, che affaccia direttamente nel resede posteriore.

..°..°..°..°..°..°..

Lo stato manutentivo generale dell'appartamento è sostanzialmente buono.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, mentre i solai in legno sono in parte tinteggiati e in parte lasciati a vista.

Nell'ambiente ubicato al piano soffitta, il solaio è stato rivestito in perlinato.

La pavimentazione interna è costituita prevalentemente da mattonelle in monocottura, ad eccezione del bagno, dove invece sono presenti una pavimentazione e dei rivestimenti a parete in materiale ceramico.

Gli infissi interni sono in legno, così come quelli di facciata con sistema di oscuramento a mezzo di ante, sempre in legno.

Gli unici infissi in metallo sono quelli asserviti al bagno e alla cucina a piano terra, dotati per altro di griglia metallica anti-intrusione.

..°..°..°..°..°..°..

A pochi metri dall'edificio abitativo si sviluppa un piccolo corpo di fabbrica entro cui si colloca un vano accessorio destinato a cantina, anche se l'uso prevalente sembra essere quello di garage.

Tale vano è definito perimetralmente da struttura muraria in laterizio intonacata, con copertura a falda inclinata sorretta da orditura lignea leggera, attualmente contraddistinta da una marcata incurvatura, verosimilmente attribuibile ai carichi accidentali da neve di anni passati.

La cantina/garage ha una superficie utile calpestabile di circa mq. 14,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 1,70 fino ad un massimo di ml. 2,65.

E' presente una pavimentazione in monocottura, con pareti intonacate e tinteggiate.

La porta di accesso di tipo basculante è in metallo.

In prossimità, si sviluppa un piccolo appezzamento di terreno adibito ad orto.

-.°-°-°-°-°-°-°-

Percorrendo il sentiero pedonale che circonda l'edificio abitativo si arriva in corrispondenza un manufatto precario destinato a capanna e ricovero per animali, contraddistinto da struttura portante leggera in metallo e tamponamenti laterali in lastre di lamiera.

La capanna è formata da due ambienti contigui, che nell'insieme hanno una superficie calpestabile di circa mq. 32,00, con altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,20 fino ad un massimo di ml. 2,70.

Su vari lati del corpo di fabbrica principale (capanna), sono stati realizzati delle superfetazioni tramite in pali in legno e metallo che sorreggono pannelli di lamiera e altri materiali di recupero.

Tali manufatti hanno un'estensione planimetrica pari a circa mq. 23,00, e sono da considerarsi abusivi; pertanto assoggettati alla demolizione.

La capanna sopra descritta si colloca all'interno di un appezzamento di terreno pianeggiante di poco inferiore a mq. 1000, che viene utilizzato come orto, e in cui sono presenti varie alberature da frutto.

-.°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda [agli allegati 01-3 e 02-3 della perizia.](#)

-.°-°-°-°-°-°-°-

## ***Criteria di valutazione e ricerca dei prezzi unitari per la stima***

In questa sezione della perizia, verrà illustrata la metodologia con cui sono stati determinati i valori dei singoli compendi immobiliari oggetto di fallimento.

L'intento iniziale era quello di effettuare una stima pluri-parametrica con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), e a tal fine sono stati ricercati dei "comparabili", dove per comparabili si intendono atti di compravendita recenti, quanto meno rogati negli ultimi sette/otto mesi tra l'anno 2023 e l'anno 2024.

Per la ricerca di comparabili si è dovuto partire dai dati catastali, verificando se, rispetto agli immobili oggetto di stima, ve ne fossero altri nel medesimo foglio di mappa o in quelli limitrofi, con le analoghe caratteristiche quali destinazione, categoria, classe, consistenza, rendita, etc.

Una volta individuati gli immobili da utilizzare come potenziali comparabili nel database del catasto, è stato necessario incrociare i dati di questi ultimi con i registri di pubblicità immobiliare (Conservatoria), allo scopo di accertare la sussistenza o meno di atti di compravendita dai quali desumere i valori di scambio, le consistenze, lo stato manutentivo, etc.

Purtroppo questo tipo di ricerca effettuata per le diverse destinazioni occorrenti (artigianale e abitativo) ha dato esito negativo, cioè non è stato possibile individuare degli atti di compravendita recenti, ma solo atti di donazione, mutui, denunce di successione, e alcuni trasferimenti avvenuti in procedure esecutive o concorsuali.

Non avendo la possibilità di individuare dei comparabili, si è optato per una stima mono-parametrica.

In tal senso, è stata effettuata un'analisi preliminare dei valori OMI relativi al secondo semestre 2023 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Nella piena consapevolezza che i valori OMI rappresentano un mero parametro economico di riferimento che non è sostitutivo di una stima, sono state condotte ulteriori indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari del settore, oltre ad analizzare vari annunci di vendita reperibili su riviste specializzate e su internet.

Dai dati economici così raccolti, sono stati elaborati e costruiti i vari parametri da utilizzare per l'odierna stima.

Ciò è avvenuto in funzione di medie ponderate dove sono stati considerati vari aspetti e peculiarità, tra cui l'ubicazione, lo stato manutentivo, la dotazione impiantistica, le consistenze, etc.

Nel determinare il suddetto prezzo/valore unitario, si è tenuta in considerazione la finalità della stima preposta ad una vendita coattiva, e in cui il potenziale acquirente agirà consapevolmente rapportandosi sempre ad un prezzo

maggiormente appetibile rispetto a quello che può trovare nel libero mercato in cui non vi è necessità di vendere nell'immediato e a prezzi più bassi.

E' stato considerato anche l'attuale andamento del mercato immobiliare, da cui emergono delle tempistiche di vendita ancora abbastanza lunghe per immobili residenziali di tipo ordinario, commerciali, artigianali, direzionali etc.

..°..°..°..°..°..°..

I parametri di riferimento adottati per la stima sono sostanzialmente quattro, e più precisamente:

**1) La superficie commerciale.**

Per quanto attiene la superficie commerciale e/o convenzionale, è stata utilizzata quella lorda coperta, cioè la superficie comprensiva di murature interne ed esterne.

Per le pertinenze accessorie quali terrazze/logge, fondi, cantine, resedi, etc, sono stati utilizzati dei coefficiente di omogeneizzazione (indici mercantili) al fine di equipararle alla superficie della porzione immobiliare principale.

..°..°..°..°..°..°..

**2) Il prezzo unitario a metro quadrato.**

Come già precisato, il prezzo unitario varierà da immobile ad immobile, e nello specifico è stato determinato sulla base di medie ponderate attenendosi ai dati ricavati da indagini di mercato e da annunci di vendita riguardanti immobili con caratteristiche tendenzialmente simili.

..°..°..°..°..°..°..

**3) Lo stato di conformità e di corrispondenza degli immobili.**

Alla luce della documentazione reperita presso i competenti uffici pubblici, per ogni compendio immobiliare è stata verificata la corrispondenza catastale ed edilizia.

In presenza di difformità edilizie sanabili e/o comunque regolarizzabili, è stato determinato il costo comprendente sia la sanzione amministrativa, sia le spese tecniche occorrenti per la presentazione delle varie istanze (eventuali accatastamenti, pratiche di sanatoria edilizia, etc.), sia eventuali oneri accessori.

..°..°..°..°..°..°..

#### **4) Lo presenza di contratti opponibili.**

La sussistenza di un contratto di affitto opponibile alla procedura, tendenzialmente andrebbe considerato come elemento che può riflettersi negativamente sul valore del bene molteplici fattori, come ad esempio l'impossibilità immediata per l'acquirente di stabilirvi la propria residenza o per insediare la propria attività commercial/artigianale.

Nel nostro caso, gli immobili non sono occupati né tantomeno sottoposti a contratti di locazione.

..°..°..°..°..°..°..

*Le stima che segue, prende già in considerazione le condizioni generali di manutenzione, il contesto logistico, la presenza o meno di infrastrutture, nonché i prezzi normalmente applicati per compravendite immobiliari che si possono ritenere simili.*

..°..°..°..°..°..°..

### **\* Superfici commerciali e stima \***

..°..°..°..°..°..°..

#### **FABBRICATO ARTIGIANALE CON RESEDE IN LOC. VALLONE N.XX**

##### **(Foglio 233 – Particella 264 – Lotto 3)**

Da un punto di vista tipologico costruttivo il compendio immobiliare rientra nell'ordinarietà, e presenta alcune problematiche di vetusta-obsolascenza, oltre a problematiche in ambito di conformità edilizia.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", il parametro economico di riferimento è stato determinato in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza/stato manutentivo, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 300,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	<b>Superficie Lorda (mq.)</b>	<i>Coefficiente Correttivo</i>	<b>Superficie Commerc. (Mq.)</b>
Piano terra (locali artigianali)	431,56	1,00	431,56
Piano terra (resede)	2.100,00	0,05	105,00
<b>Totale superficie</b>			<b>536,56</b>

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 536,56 x Euro 300,00/mq. = Euro 160.968,00.

Al valore così determinato, vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia precedentemente determinati, ottenendo il seguente valore di vendita atteso:

Euro 160.968,00 – 5.500,00 = **Euro 155.468,00 che si arrotonda per difetto in Euro 155.400,00.**

In base alla titolarità, il valore ricavato dalla vendita dell'intero andrà così ripartito:

**XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 = Euro 77.700,00 (al fallimento).**

**XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 = Euro 77.700,00**

\_.°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

## **FABBRICATO RESIDENZIALE-ARGIANALE IN LOC. VALLONE N. XX**

### **(Foglio 233 – Particella 86 subalterni 4 e 5 – Lotto 4)**

Da un punto di vista tipologico costruttivo il compendio immobiliare rientra anch'esso nell'ordinarietà.

Non ha particolari problematiche a livello manutentivo ed impiantistico, mentre ha delle criticità piuttosto marcate in ambito edilizio, da cui discende la necessità di mettere in atto delle demolizioni e dei ripristini per ricondurlo allo stato legittimo.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", il parametro economico di riferimento è stato determinato in funzione di

medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza/stato manutentivo, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 900,00/mq. per la porzione residenziale e di Euro 600,00 per la porzione ad uso laboratorio/ufficio.

I suddetti parametri verranno moltiplicati per le seguenti superfici commerciali:

**Foglio 233 – Particella 86 – Subalterno 05**

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	<b>Superficie Lorda (mq.)</b>	<i>Coefficiente Correttivo</i>	<b>Superficie Commerc. (Mq.)</b>
Piano primo (locali abitativi)	147,77	1,00	147,77
Piano primo (terrazze)	44,67	0,25	11,17
Piano primo (loggiato)	15,60	0,30	4,68
Piano terra (locali accessori)	31,50	0,50	15,75
Piano terra (loggiato)	23,00	0,30	6,90
Piano terra (resede)	465,00	0,05	23,25
<b>Totale superficie</b>			<b>209,52</b>

~°~°~°~°~°~°~

**Foglio 233 – Particella 86 – Subalterno 04**

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	<b>Superficie Lorda (mq.)</b>	<i>Coefficiente Correttivo</i>	<b>Superficie Commerc. (Mq.)</b>
Piano terra (laborat.+ufficio)	138,75	1,00	138,75
<b>Totale superficie</b>			<b>138,75</b>

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

Unità immobiliare – Foglio 233 – particella 86 sub. 5

mq. 209,52 x Euro 900,00/mq. = Euro 188.568,00.



Unità immobiliare – Foglio 233 – particella 86 sub. 4

mq. 138,75 x Euro 600,00/mq. = Euro 83.250,00.

Valore complessivo del compendio – Euro 271.818,00.

Al valore così determinato, vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia precedentemente determinati, nonché i costi per rimuovere le difformità non sanabili, ottenendo il seguente valore di vendita atteso:

Euro 271.818,00 – (2.500,00+10.000,00) = **Euro 259.318,00 che si arrotonda per difetto in Euro 259.300,00.**

In base alla titolarità, il valore ricavato dalla vendita dell'intero andrà così ripartito:

**XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 = Euro 129.650,00 (al fallimento)**

**XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 = Euro 129.650,00**

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

## **FABBRICATI E TERRENI IN LOCALITA' SCANIZZA**

### **(Foglio 156 – Particelle 210-262-275-497-498 – Lotto 5)**

Da un punto di vista tipologico costruttivo il compendio immobiliare rientra anch'esso nell'ordinarietà.

Pur essendo abbastanza datato per quanto attiene l'epoca di costruzione, non ha particolari problematiche a livello manutentivo ed impiantistico, mentre ha delle criticità in ambito edilizio.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", il parametro economico di riferimento è stato determinato in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza/stato manutentivo, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 650,00/mq. per la porzione residenziale con accessori, di Euro 100,00 per la tettoia, e di Euro 20.000/ettaro per il terreno.

I suddetti parametri verranno moltiplicati per le seguenti superfici commerciali:

**Foglio 156 – Particella 210 sub.3 – 275 sub. 3 e 497.**

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	<b>Superficie Lorda (mq.)</b>	<i>Coefficiente Correttivo</i>	<b>Superficie Commerc. (Mq.)</b>
Piano terra (locali abitativi)	42,20	1,00	42,20
Piano terra (cantina)	18,20	0,50	9,10
Piano primo (locali abitativi)	29,10	1,00	29,10
Piano primo (terrazza)	12,60	0,25	3,15
Piano secondo (soffitta)	29,50	0,50	14,75
<b>Totale superficie</b>			<b>98,30</b>

-°-°-°-°-°-°-°-

**Foglio 156 – Particella 496**

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	<b>Superficie Lorda (mq.)</b>	<i>Coefficiente Correttivo</i>	<b>Superficie Commerc. (Mq.)</b>
Piano terra (tettoia chiusa)	34,00	1,00	34,00
<b>Totale superficie</b>			<b>34,00</b>

-°-°-°-°-°-°-°-

**Foglio 156 – Particelle 262-495**

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	<b>Superficie Lorda (mq.)</b>	<i>Coefficiente Correttivo</i>	<b>Superficie Commerc. (Mq.)</b>
Seminativo	1.106,00	1,00	1.106,00
<b>Totale superficie</b>			<b>1.106,00</b>

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

Unità immobiliare – Foglio 156 – particelle 210 sub.3 – 275 sub. 3 e 497.

mq. 98,30 x Euro 650,00/mq. = Euro 63.895,00.

Unità immobiliare – Foglio 156 – particella 496.

mq. 34,00 x Euro 100,00/mq. = Euro 3.400,00.

Appezamenti di terreno – Foglio 156 – particelle 262 e 495.

mq. 1.106,00 x Euro 2,00/mq. = Euro 2.212,00

Valore complessivo del compendio – Euro 69.507,00.

Al valore così determinato, vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia precedentemente determinati, ottenendo il seguente valore di vendita atteso:

Euro 69.507,00 – 6.000,00 = **Euro 63.507,00 che si arrotonda per difetto in Euro 63.500,00.**

In base alla titolarità, il valore ricavato dalla vendita dell'intero andrà così ripartito:

XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/8 = Euro 7.937,50 (al fallimento).

XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/8 = Euro 7.937,50

XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 = Euro 15.875,00

XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 = Euro 15.875,00

XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 = Euro 15.875,00

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

### **\* Ipotesi di divisione \***

Per quanto attiene il compendio immobiliare ubicato in **Località Scanizza n. XX** che nella perizia approntata per la procedura fallimentare è stato denominato come **"lotto 5"**, **le quote di titolarità dei vari comunisti (1/4+1/4+1/4+1/8+1/8) rapportate alle ridotte dimensioni che contraddistinguono sia il fabbricato abitativo che le pertinenze accessorie (tettoia e terreni) non consentono in alcun modo la divisione in natura**, la cui finalità dovrebbe essere quella frazionare il compendio in varie parti e configurare, senza creare particolari pregiudizi economici e funzionali, unità immobiliari funzionalmente autonome.

Per il compendio immobiliare in Località Scanizza (Lotto 5), *è stata chiesta l'assegnazione da parte delle Sig.re XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, della sola quota di proprietà pari ad 1/8 del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.*

Per la suddetta quota facente parte dell'attivo fallimentare, le Sigg.re XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno già versato il saldo prezzo.

*Alcune criticità interessano la quota di proprietà pari ad 1/8 della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX (quest'ultima non si è costituita nell'odierno procedimento) verso cui XXXXXXXXXXXXXXXXXX rivendica un credito.*

*Sulla quota di titolarità della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX gravano varie iscrizioni ipotecarie, tra cui anche un ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (iscrizione ipotecaria 2.917 del 20/12/2019).*

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

Per quanto attiene il compendio immobiliare in **Località Il Vallone n. XX**, che nella perizia approntata per la procedura fallimentare è stato suddiviso in due lotti denominati **"lotto 3"** e **"lotto 4"** abbiano due soli soggetti proprietari con quote di titolarità uguali tra loro (1/2+1/2).

La procedura fallimentare aggredisce solo la quota di 1/2 intestata al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La restante quota di 1/2 appartiene alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**Anche in questo caso, le iscrizioni ipotecarie e la posizione creditoria rivendicata da XXXXXXXXXXXXXXXXXX coincidono con quelle già evidenziate per il compendio immobiliare in Località Scanizza (lotto 5).**

Nel caso dei lotti 3 e 4, avendo degli immobili di dimensioni maggiori e con un minor numero di comproprietari, si può essere indotti a pensare che sia più facile approntare un progetto di divisione.

**In realtà la divisione non è così semplice da attuare in quanto vi sono aspetti funzionali che rendono anti-economico un potenziale progetto di divisione.**

Nel caso del fabbricato identificato dalla **particella 86** si tratta di dividere l'appartamento a piano primo (particella 86 subalterno 5) ed i fondi a piano terra (particella 86 subalterno 4) in due parti equivalenti o comunque in parti tra loro omogenee prevedendo un minimo di conguaglio.

Anche sul conguaglio v'è prestata una particolare attenzione, atteso che se lo stesso supera il 5% della quota di diritto, la divisione viene considerata come una compravendita e pertanto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 34 D.P.R. n.131/1986, cambia radicalmente il tipo di tassazione applicabile.

A livello di divisione in natura, il problema è rappresentato sostanzialmente dalla conformazione degli immobili e dal contesto in cui sono inseriti.

Come si evince dal corredo fotografico di riferimento e dall'elaborato grafico delle consistenze, l'appartamento è accessibile da un'unica scala esterna, e nell'ipotesi di dividerlo in due unità funzionali ed indipendenti, ne andrebbe realizzata un'altra a discapito del piazzale con costituzione di servitù di passo, stante anche la presenza di un unico cancello di accesso carrabile.

In alternativa si potrà anche mantenere in comunione la scala esistente, ma nell'ambiente attualmente destinato a soggiorno, dovrà essere necessariamente previsto un disimpegno a comune di almeno 6/7 mq. sul quale si affacceranno i due portoncini per accedere separatamente alle due distinte unità immobiliari.

Internamente, oltre dover separare obbligatoriamente tutti gli impianti tecnologici (idrico, elettrico e termico) con realizzazione di tracce e conseguente sostituzione di una parte delle pavimentazioni, sarà necessario attuare una pesante riorganizzazione dei vari ambienti per configurare due alloggi il più possibile funzionali, prevedendo per ognuno una cucina-soggiorno, un bagno e almeno una camera da letto.

Oltre alle spese per gli interventi edilizi veri e propri, sarà necessario sostenere anche dei costi in ambito amministrativo, sia per l'approntamento di una pratica edilizia da depositare in Comune, sia per il pagamento degli oneri di ristrutturazione stante l'aumento del carico urbanistico (due unità immobiliari al posto di una).

Per attuare queste potenziale divisione in natura dell'appartamento, si stimano prudenzialmente dei costi medi pari a circa 30.000,00 per singola unità immobiliare.

A prescindere dalla divisione, restano immutati gli adempimenti e le somme già quantificate per porre rimedio alle irregolarità edilizie riscontrate.

Il ritorno economico in caso di futura vendita degli immobili ottenuti a seguito di divisione, non sarà mai proporzionale alle somme investite, e virtù di questo avremo anche una svalutazione oltre a una minore appetibilità nel mercato.

Stesse considerazioni valgono anche per i fondi del piano terra identificati dalla particella 86 subalterno 4 e per il limitrofo laboratorio identificato dalla particella 264.

La divisione in natura è potenzialmente attuabile, ma i costi da sostenere per metterla in atto (ancorchè minori di quelli da sostenere per l'appartamento) non produrranno alcun beneficio e/o incremento in termini di valore e di funzionalità.

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

***In sintesi, la divisione in natura dei vari cespiti immobiliari non è comodamente percorribile, e fatta salva la decisione dell'organo giudicante, l'alternativa è quella di procedere alla vendita dell'interno, liquidando le varie quote di proprietà con il ricavato dalla vendita.***

*Altra alternativa percorribile sarebbe quella di permutare le quote di titolarità, ove la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX manifestasse delle preferenze, limitatamente ai due compendi immobiliari in Località Il Vallone in cui detiene la quota di 1/2.*

*In questo caso, visto che le due quote 1/2 non hanno dei valori coincidenti, si applicherebbe l'aliquota di tassazione della compravendita sulla parte eccedente la quota di diritto.*

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

### ***\* Risposta ai quesiti formulati \****

In virtù di quanto sopra descritto, si rendono le seguenti risposte ai quesiti:

#### **RISPOSTA AL QUESTITO 01**

Gli immobili oggetto di divisione sono stati configurati in due gruppi, tenendo conto della loro localizzazione nel territorio Cortonese e della diversa titolarità.

Il compendio in Località Il Vallone, catastalmente censito al foglio 233, particella 86 subalterno 4, particella 86 subalterno 5, e particella 264, appartiene ai Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno.

Il compendio in Località Scanizza, catastalmente censito al foglio 156, particella 262, particella 495, particella 496, particella 497 graffata ed unita con le particelle 275 subalterno 3 e 210 subalterno 3, appartiene ai Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quote di 1/8 ciascuno, nonché alle Sigg.re XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/4 ciascuna.

La titolarità riportata nei certificati catastali è corretta, ed è allineata con gli atti traslativi che sono cronologicamente elencati al capitolo intitolato "titoli di provenienza".

Rispetto a quanto era stato effettuato nell'ambito della procedura fallimentare limitata ad un solo proprietario, sono state rinnovate tutte le visure catastali ed ipotecarie, estendendole anche agli altri comproprietari per verificare la sussistenza o meno di gravami pregiudizievoli.

Nell'elenco sintetico delle formalità a nome di XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX e XXXXXXXX, non sussistono gravami (trascrizioni o iscrizioni) pregiudizievoli.

Per converso nell'elenco sintetico delle formalità a nome di XXXXXXXX, vi sono le medesime note pregiudizievoli riscontrate per XXXXXXXXXXXXXXXX, tranne per la trascrizione della sentenza di fallimento.

Il CTU ha effettuato nuovamente la verifica della conformità catastale ed edilizia potendo dare atto che il trasferimento degli immobili è comunque possibile nonostante la sussistenza di alcune difformità edilizie, in parte regolarizzabili e in parte da demolire.

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

## **RISPOSTA AL QUESTITO 02**

In ambito di irregolarità urbanistiche ed edilizie, il CTU inviava un'informativa al Giudice in data 06 Marzo 2024 per ribadire la natura e l'entità delle irregolarità riscontrate, domandando altresì direttive in ordine alla prosecuzione dell'incarico.

Con provvedimento del 27 Marzo 2024, il GI, ha ritenuto di dover dare continuità al principio enunciato da SSUU 25021/2019, dovendo pertanto considerare la divisione proposta dal Curatore Fallimentare di natura "endoconcorsuale", disponendo pertanto la prosecuzione delle operazioni peritali.

.\_°-°-°-°-°-°-°-.\_

### **RISPOSTA AL QUESITO 03**

Gli immobili oggetto di divisione sono identificati tramite fotografie ed elaborati grafici delle consistenze dagli allegati 01-1, 01-2, 01-3, 02-1, 02-02 e 02-3.

La descrizione fisica di ciascun cespite è riscontrabile nel capitolo intitolato "sintetica descrizione degli immobili".

L'individuazione catastale è riscontrabile nel capitolo intitolato "identificativi catastali degli immobili".

.\_°-°-°-°-°-°-°-.\_

### **RISPOSTA AL QUESITO 04**

Previa nuova analisi del mercato immobiliare, il CTU conferma i valori di stima già resi nell'ambito della procedura fallimentare.

Occorre precisare che in ambito estimativo, non possono essere presi come "comparabili" i vari atti di trasferimento scaturiti da procedure esecutive o concorsuali, in quanto i prezzi che si formano in quelle particolari casistiche, esulano dal libero mercato immobiliare da cui normalmente vengono attinte informazioni e parametri valutativi per la stima.

In base ad alcuni annunci di vendita, e soprattutto in base a recenti indagini condotte presso agenzie immobiliari locali, si può dare atto che prezzi sono sostanzialmente stabili per quella tipologia di immobili, tenuto anche conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché del conteso ambientale che li contraddistingue.

I valori confermati sono i seguenti:

**Lotto 3** – Laboratorio in località Il Vallone, catastalmente censito al foglio 223 ed identificato dalla particella 264 – **valore complessivo Euro 155.400,00.**



Il compendio è in comproprietà tra XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quote di 1/2 ciascuno.

..°-°-°-°-°-°-°-

**Lotto 4** – Laboratorio ed abitazione in Località Il Vallone, censiti al foglio 233 ed identificati dalla particella 86 subalterno 4 (il laboratorio) e subalterno 5 (l'abitazione) – **valore complessivo Euro 259.300,00.**

Il compendio è in comproprietà tra XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quote di 1/2 ciascuno.

..°-°-°-°-°-°-°-

**Lotto 5** – Porzione abitativa con tettoia e terreni in Località Scanizza, censiti al foglio 156 ed identificati dalle particelle 262 e 495 (i terreni), dalla particella 496 (la tettoia) e dalla particelle 497, 273 sub.03 e 210 sub.3 tra loro graffate (l'abitazione) – **valore complessivo Euro 63.500,00.**

Il compendio è in comproprietà tra XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/8 ciascuno, nonché tra le Sigg.re XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXX e XXXXXXXX per la quota di 1/4 ciascuna.

..°-°-°-°-°-°-°-

Il quesito chiedeva altresì di formulare uno o più progetti di divisione tenendo conto delle quote e quindi con individuazione di eventuali conguagli in denaro.

Il CTU ha dato atto che una divisione in natura non è attuabile per il compendio in Località Scanizza, a causa del ridotto dimensionamento degli immobili nonché per la pluralità di quote, per altro non del tutto omogenee.

Per in compendio in Località il Vallone, la divisione degli immobili è potenzialmente percorribile, ma nel concreto risulta essere abbastanza anti-economica e non del tutto idonea da un punto di vista funzionale, anche in termini di appetibilità, stante la necessità di dover riorganizzare completamente gli spazi interni ed esterni, dovendo per altro costituire una serie di servitù di passo per consentire gli accessi alle unità immobiliari derivate.

Pertanto nessun progetto di divisione è stato approntato.

..°-°-°-°-°-°-°-

### **RISPOSTA AL QUESITO 05**

Nell'ottica di approntare uno o più progetti di divisione, è stato chiesto al CTU di tener conto (nei limiti del possibile) delle esigenze prospettate dalle condividenti, anche in ordine alla possibilità di assegnare i beni per i quali vi siano attuali posizioni di godimento in via esclusiva.

Il CTU fa presente che tra tutte le condividenti, solo due si sono costituite ritualmente in atti, manifestando interesse solo nei confronti di una quota pari ad 1/8 di proprietà, appartenente al soggetto colpito da procedura fallimentare.

Nessun'altra specifica è stata fornita.

In sede di perizia, il CTU ha indicato lo stato di occupazione degli immobili.

Infine, il CTU ha dato atto della non comoda divisibilità in natura dei vari compendi.

-°-°-°-°-°-°-

### **RISPOSTA AL QUESITO 06**

**Il CTU ha motivato la non comoda divisibilità dei vari cespiti immobiliari.**

Nel caso del compendio immobiliare in Località Scanizza, la numerosità dei comproprietari, la consistenza delle diverse quote e il ridotto dimensionamento del compendio, non rendono possibile in alcun modo una divisione in natura.

Per il compendio in Località il Vallone, la divisione in natura, tenuto conto del numero inferiore dei comproprietari e della maggiore consistenza immobiliare è potenzialmente attuabile, ancorchè risulti abbastanza anti-economica e non del tutto funzionale in termini di fruibilità ed appetibilità per le porzioni immobiliari che si potrebbero ricavare.

In caso di vendita dell'intero, il valore delle singole quote è stato determinato dal CTU, ed è riscontrabile al capitolo intitolato "superfici commerciali e stima".

In questo capitolo, partendo dal valore attribuito ad ogni singolo cespite, è stato elencato il valore delle singole quote di titolarità dei vari soggetti proprietari.

-°-°-°-°-°-°-

### **RISPOSTA AL QUESITO 07**

Alle operazioni peritali ha partecipato solo ed esclusivamente l'avvocato Gianni Peruzzi in rappresentanza del curatore fallimentare nell'attuale procedura.

Le Sigg.re XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX, ancorchè costituite in atti, non hanno mai presenziato alle operazioni peritali.

Nell'atto costitutivo è stata chiesta l'assegnazione della quota di 1/8 appartenente al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX limitatamente a compendio immobiliare in Località Scanizza (Lotto 5) per il quale le Sigg.re XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX hanno già versato il saldo prezzo nella procedura fallimentare.

La XXXXXXXXXXX si è costituita in data 06 Maggio 2024, chiedendo in caso di divisibilità l'assegnazione delle somme spettanti a titolo di conguaglio a XXXXXXXXXXXXXXXX, mentre in caso di indivisibilità chiede l'assegnazione del valore ricavato dalla vendita parametrato alla quota di diritto della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX.

-°-°-°-°-°-°-°-

### **RISPOSTA AL QUESITO 08**

In virtù della non comoda divisibilità dei vari compendi, non è stato approntato un progetto di divisione, e come già precisato dal CTU in risposta al quesito 07, nessuna delle parti chiamate in giudizio ha mai partecipato attivamente alle operazioni peritali, fatta eccezione per l'avvocato che rappresenta la procedura fallimentare ricorrente.

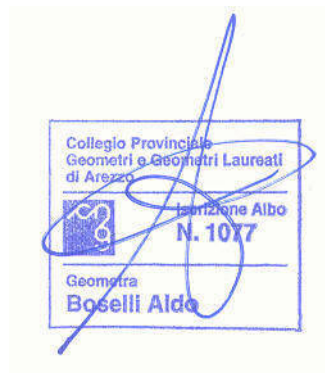
All'infuori delle parti costituite nell'odierno procedimento, anche se fosse stato redatto un progetto divisionale, sarebbe stato impossibile notificarlo a tutte le parti coinvolte, stante l'assenza di riferimenti o indirizzi di notifica.

-°-°-°-°-°-°-°-

In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo 07 Giugno 2024

## *II CTU*



*Si allegano alla presente:*

**Allegato 01-1** – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Località Vallone n. XX (foglio 223 particella 264).

**Allegato 01-2** – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Località Vallone n. XX (foglio 223 particella 86).

**Allegato 01-3** – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Località Scanizza n. XX

**Allegato 02-1** – Elaborato grafico del compendio immobiliare in Località Vallone n. XX (foglio 223 particella 264).

**Allegato 02-2** – Elaborato grafico del compendio immobiliare in Località Vallone n. XX (foglio 223 particella 86).

**Allegato 02-3** – Elaborato grafico del compendio immobiliare in Località Scanizza.

**Allegato 03-1** – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Località Vallone n. 32/A (foglio 223 particella 264).

**Allegato 03-2** – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Località Vallone n. 32/A (foglio 223 particella 86).

**Allegato 03-3** – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Località Scanizza.

**Allegato 04-1** – Fascicolo edilizio prima parte del compendio immobiliare in Località Vallone n. XX (foglio 223 particelle 86-264).

**Allegato 04-2** – Fascicolo edilizio seconda parte del compendio immobiliare in Località Vallone n. XX (foglio 223 particelle 86-264).

**Allegato 04-3** – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Località Scanizza.

**Allegato 05-1** – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Località Vallone n. XX (foglio 223 particelle 86-264).

**Allegato 05-2** – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Località Scanizza.

**Allegato 06-1** – Visure della CC.RR.II. con note pregiudizievoli a nome di XXXXXXXXXXXXXXXX.

**Allegato 06-2** – Visure della CC.RR.II. con note pregiudizievoli a nome di XXXXXXXXXXXXXXXX.

**Allegato 06-3** – Visure della CC.RR.II. con note pregiudizievoli a nome di XXXXXXXXXXXXXXXX.

**Allegato 06-4** – Visure della CC.RR.II. con note pregiudizievoli a nome di XXXXXXXXXXXXXXXX.

**Allegato 06-5** – Visure della CC.RR.II. con note pregiudizievoli a nome di XXXXXXXXXXXXXXXX.

**Allegato 07** – Verbale delle operazioni peritali.

**Allegato 08** – Bozza della perizia e attestazione di trasmissione alle parti costituite.