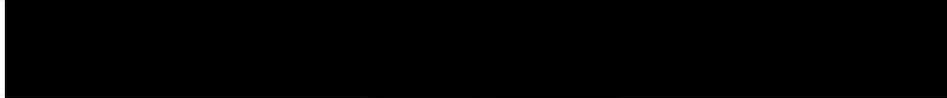


PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DELLA SOCIETA'



AGGIORNAMENTO PERIZIA

INDICE

CAPITOLO 1 - VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE E INTEGRAZIONI (Risposta ai Quesiti - in seguito R.Q. - n. 1 e n. 2)	p. 19
CAPITOLO 2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI (R.Q. n. 3)	p. 21
CAPITOLO 3 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE NON OPPONIBILI, VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (R.Q. n. 4, n.5, n. 6)	p. 23
CAPITOLO 4 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONSISTENZA E IMPIANTI (R.Q. n.7)	p. 28
CAPITOLO 5 - CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE (R.Q. n. 8, n. 9)	p. 32
CAPITOLO 6 - AGIBILITÀ' E CONFORMITÀ' ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO (R.Q. n. 10, n. 11)	p. 32
CAPITOLO 7 - STATO DI POSSESSO DEL BENE (R.Q. n. 12, n. 14)	p. 36
CAPITOLO 8 - CERTIFICAZIONI ESECUTATI (R.Q. n. 13)	p. 36
CAPITOLO 9 - CARATTERISTICHE IMPIANTI E FORMAZIONE LOTTI (R.Q. n. 15, N. 16)	P. 36
CAPITOLO 10 - RIEPILOGO FINALE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI (R.Q. n. 17, n. 18, n. 19. n. 20)	P. 37

TRIBUNALE DI AREZZO  
SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DELLA SOCIETA'

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO DOTT. ANDREA TURTURRO  
AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE DEPOSITATA IN  
RELAZIONE AL PROCEDIMENTO N. 85 /2018, PROMOSSA DA  
[REDACTED] CONTRO SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED]

IMMOBILI

- LOTTO UNICO, formato da area in cui sorgeva un edificio, oggi smantellato, a uso centro sportivo ippico, con terreno circostante; il bene è ubicato in comune di Cortona, centro abitato Ossaia così descritto catastalmente:
- Catasto fabbricati, foglio 234, particella 161, categoria D/6, Rendita euro 3.780,00;
- Catasto terreni, foglio 234, particella 187, qualità classe seminativo arborato 2, superficie ha 1.66.26, reddito dominicale euro 94,45, reddito agrario euro 38,64 (allegato 1);

Tali beni sono in piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] in persona del socio illimitatamente responsabile nonché liquidatore pro tempore, Signor [REDACTED] (atto di pignoramento in atti p. 1).

Ai fini catastali e dei passaggi nel ventennio, nella relazione notarile si precisa che:

- la particella 161 ha avuto origine dalla particella 49 di mq 74.526;
- la particella 187 ha avuto origine dalla particella 49 di mq 72.726 a sua volta originata dalla particella 49 di mq 74.526 (allegato 1 pagg. 1-5; allegato 2 pagg. 11-12).

#### **GENERALITÀ**

Il giorno 24 maggio 2018, tramite pct del Tribunale di Arezzo, viene dichiarata l'accettazione dell'incarico conferito dal **Giudice DOTT. Fabrizio Fieschi** con Decreto di Nomina del 7 maggio 2018, relativo ai seguenti beni:

area in cui sorgeva un edificio, oggi smantellato, a uso centro sportivo ippico, con terreno circostante, ubicato in comune di Cortona, centro abitato Ossaia;

All'atto della nomina il Giudice dell'esecuzione formulava al perito i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare

un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;

- 2) provveda quindi subito all'integrazione, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese), ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- 4) accerti l'esistenza di **vincoli** o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

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

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

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

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;

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

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

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

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore precedente e con richiesta al Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o

mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e art. 40 c. VI L. 28.02.1985 n. 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili

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

12) **accerti lo stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegli avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato civile o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di

convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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

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

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

Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune

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

- 17) determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione.

Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere considerata opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile sarà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

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

bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;

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

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

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

- in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il

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

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

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

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

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

Il Giudice dispone che l'Esperto:

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

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

c. qualora si renda necessario per gravi motivi, formuli, prima della scadenza del termine assegnato, istanza di proroga, indicando specificatamente il tempo necessario per il completamento della relazione peritale;

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

e. a tale scopo il Giudice dell'Esecuzione deve avvertire che richieste di proroga potranno trovare accoglimento SOLO se avanzate PRIMA del termine assegnato (ex art. 154 del c.p.c.) e SOLO se dovute a CAUSE OGGETTIVE e non imputabili all'Esperto, il quale dovrà sempre documentare non soltanto di non poter adempiere nel termine sopra assegnato, ma anche di essersi attivato per tempo nella cura sollecitata dei propri adempimenti anche presso gli uffici pubblici; allo stesso scopo il Giudice dell'Esecuzione deve avvertire che il ripetuto, mancato rispetto dei termini da parte dell'esperto

potrebbe essere oggetto di immediata segnalazione al Presidente del Tribunale e all'Ordine di appartenenza dell'Esperto; inoltre, le reiterata intempestività nel deposito degli elaborati potrebbe essere causa di esclusione dall'affidamento di ulteriori incarichi;

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

**g. depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo civile telematico):**

- **il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati,** con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale

in cui sistematicamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano e al numero interno), e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto alleghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

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

Il Giudice dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice. Autorizza l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione)

e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

Dispone che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Autorizza l'esperto ad utilizzare il mezzo proprio.

In data 19 novembre 2018 accesso presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Arezzo, Ufficio Provinciale, Territorio, Servizi Catastali, per acquisizione visure e planimetrie catastali.

Accesso presso Direzione Provinciale di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19 novembre 2018, per ispezione ipotecaria.

In data 18 dicembre 2018 richiesta di copia di atto a Notaio Giuseppe De Stefano.

In data 11 dicembre 2018 richiesta accesso atti presso archivio Ufficio Urbanistica del comune di Cortona.

In data 11 dicembre 2018 richiesta di certificato di Destinazione Urbanistica presso Ufficio Urbanistica del comune di Cortona.

In data 20 novembre 2018 accesso presso compendio immobiliare.

In data 3 gennaio 2019 ritirato certificato Destinazione Urbanistica a cesso atti per acquisizione copie di elaborati.

In data 8 gennaio 2019 presso Ufficio Urbanistica del Comune di Cortona per colloquio con personale tecnico in merito ad atti relativi all'immobile esecutato; accesso archivio Ufficio Urbanistica per copia atti.

In data 11 gennaio 2019 colloquio con personale tecnico dell'Ufficio Urbanistica per chiarimenti su atti inerenti l'esecuzione immobiliare.

In data 17 gennaio 2019 accesso presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Arezzo, Ufficio Provinciale, Territorio, Servizi Catastali, per visure.

Accesso Archivio Notarile di Arezzo, in data 17 gennaio 2019, per consultazione atti.

In data 26 gennaio 2019 invio per posta elettronica del pdf dell'elaborato di stima con allegati all'esecutato, ai creditori precedenti e al custode IVG (allegato 3).

In data 18 aprile 2023 colloquio con personale tecnico dell'Ufficio Urbanistica per chiarimenti su atti inerenti l'esecuzione immobiliare.

**CAPITOLO 1 - VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE E INTEGRAZIONI (Risposta ai Quesiti - in seguito R.Q. - n. 1 e n. 2)**

Per completare la documentazione ex articolo 567 del c.p.c., è stata verificata la documentazione in atti riscontrando quanto segue:

- il creditore ha depositato la Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (allegato 2);
  - l'esatta individuazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari;
  - la corrispondenza tra dati catastali e dati indicati nella trascrizione del pignoramento;
  - nella relazione notarile, redatta in data 11 aprile 2018, sono riportati i riferimenti delle note di trascrizione e dei titoli di trasferimento, compreso l'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Giuseppe De Stefano in data 22 dicembre 2004 rep. 49644. Un'ulteriore visura compiuta in data 19 novembre 2018 presso la Direzione Provinciale di Arezzo, Ufficio provinciale territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, non ha messo in luce ulteriori formalità a carico dei beni interessati dalla esecuzione immobiliare (allegato 4);
  - nella Certificazione Notarile sono riportate le trascrizioni dei passaggi di proprietà dei beni oltre il ventennio antecedente al pignoramento.
- Sono stati inoltre acquisiti: 1) la planimetria catastale relativa a Catasto fabbricati, foglio 234, particella 161 (allegato 1 pag 8); 2) la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato (allegato 5); 3) copia integrale del titolo di provenienza al

debitore dei diritti di proprietà dell'immobile pignorato ai rogiti Notaio De Stefano in data 22 dicembre 2004 rep. 49644 (allegato 6) e atto di cancellazione di condizione sospensiva ai rogiti Notaio De Stefano in data 19 giugno 2006 rep. 54241 (allegato 7).

**CAPITOLO 2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI  
PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI (R.Q. n. 3)**

Le visure compiute in data 19 novembre 2018 presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato 4), per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare non hanno evidenziato ulteriori trascrizioni e iscrizioni oltre alle formalità già segnalate in atti nella Relazione Notarile (allegato 2), risultando complessivamente quanto segue in merito ai beni del **lotto unico**:

- **Trascrizione** in data 22 aprile 1992 al n. 5228 di formalità, nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal notaio Emilia Puliatti di Cortona in data 1° aprile 1992 rep. 66111, a favore del Comune di Cortona e contro, tra altri, il signor [REDACTED] [REDACTED] riguardante, tra l'altro, la particella 49, da cui hanno avuto origine i beni in oggetto;
- **Iscrizione** di ipoteca volontaria in data 26 giugno 2006 al n. 2637 di formalità, di euro 660.000,00 di cui euro 330.000,00 per capitale,

nascente da atto di mutuo ai rogiti del Notaio Giuseppe De Stefano di Castiglion Fiorentino in data 19 giugno 2006 rep. 54242, a favore della

[REDACTED], con sede in Chiusi e contro la [REDACTED]

gravante sui beni in oggetto;

- **Iscrizione** di ipoteca giudiziale in data 6 settembre 2013 al n. 1414 di formalità, di euro 45.000,00 di cui euro 37.707,81 per capitale, nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 16 agosto 2013 rep. 1132/2013, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Chiusi e contro la [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui beni in oggetto;

- **Trascrizione** in data 23 marzo 2018 al n. 3147 di formalità, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo in data 16 febbraio 2018 rep. 488, a favore del Signor Benini Corrado nato in Montevarchi il 6 novembre 1953 e contro la SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui beni in oggetto.

**CAPITOLO 3 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE NON OPPONIBILI, VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (R.Q. n. 4, n.5, n. 6)**

Nell'immobile gravano le formalità descritte nel **Capitolo 2**. Le informazioni acquisite presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, a seguito di colloquio avuto con il personale tecnico, hanno consentito di appurare i seguenti costi per la cancellazione della trascrizione e delle iscrizioni pregiudizievoli:

- la **Trascrizione** in data 22 aprile 1992 al n. 5228 di formalità, si legge nell'atto consultabile presso l'Archivio Notarile di Arezzo, nasce da "Atto d'obbligo unilaterale per il rilascio delle concessioni per la realizzazione in zona agricola di nuove costruzioni ad annessi agricoli", autenticato nelle firme dal notaio Emilia Puliatti di Cortona in data 1° aprile 1992 rep. 66111, non è oggetto di cancellazione. I sottoscrittori dell'atto, [REDACTED] (c.f. [REDACTED] e [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), "hanno richiesto in data 3 ottobre 1988 prot. 17995 e in data 14 novembre 1990 prot. 20008 la concessione edilizia rispettivamente per costruzione di capannone per ricovero cavalli e costruzione di box per cavalli, recinzione e letamaia ai sensi della legge reg. n. 10 del 19/2/'79;

- hanno presentato, per lo scopo, due piani pluriennali di utilizzazione aziendale sul primo dei quali la Associazione Intercomunale n. 24 - Valdichiana

Est ha espresso in data 31 maggio 1986 n. POS. 706 Prot. 355 il seguente parere:

*favorevole a sanatoria*

e sul secondo la Provincia di Arezzo ha espresso con delibera della G.P. del 20 giugno 1989 n. 1269 il seguente parere:

*favorevole.*

Hanno ottenuto parere favorevole al rilascio della concessione, da parte della Commissione edilizia con n. 814 del 11 novembre 1988 e con n. 42 del 25 gennaio 1991, subordinatamente alla stipula di apposito atto d'obbligo ai sensi della legge reg. n. 10/'79 tutto ciò premesso, i sottoscritti [REDACTED] si impegnano per sé, successori ed aventi causa, per la durata di anni 10 (dieci), aventi la decorrenza dalla data di rilascio della concessione edilizia [...]".

I costi di cancellazione sono: euro 35,00 per **Iscrizione** di ipoteca volontaria del 26 giugno 2006 al n. 2637 di formalità; euro 319,00 per **Iscrizione** di ipoteca giudiziale del 6 settembre 2013 al n. 1414 di formalità; euro 294,00 per **Trascrizione** del 23 marzo 2018 al n. 3147 di formalità.

Nei beni oggetto di esecuzione, individuati dalle particelle Catasto fabbricati, foglio 234, particella 161; Catasto terreni, foglio 234, particella 187, con il Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 30 marzo 2010 (allegato 8), viene approvato il Piano di Recupero volumetrico di centro ippico Loc. Ossaia "il Castagno", con le seguenti prescrizioni:

- a) la ristrutturazione urbanistica è annessa fino ad un massimo di 2.000,00 mc e n. 4 unità immobiliari: nel centro ippico non può esserci cambio di destinazione d'uso, quindi non è ammessa la realizzazione di alcuna unità immobiliare;
- b) la distanza delle villette dalla strada vicinale del castagno deve essere di almeno 20 m;
- c) la volumetria in ricostruzione sarà verificata con esattezza in fase di rilascio del P. di C. e comunque non dovrà essere maggiore di quella di demolizione;
- d) per quanto non espressamente previsto nelle NTA del presente PdR si dovrà fare riferimento alla normativa Nazionale, Regionale e Comunale vigente al momento della presentazione della di approvazione del PdR;
- e) in fase esecutiva, dovranno essere realizzate indagini geologiche e geotecniche atte a stabilire nel dettaglio le problematiche connesse con lo stato dei luoghi; nelle fasi successive alla progettazione ci si dovrà attenere a quanto indicato dal Regolamento 26/R/2007 per la classe di fattibilità F2;

La stessa Deliberazione stabilisce "in anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul Burt dell'approvazione definitiva, la validità del presente piano di recupero".

Per il contenuto completo della Deliberazione del Consiglio Comunale si rinvia all'allegato n. 8 della presente perizia.

Nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) del 23 giugno 2010, n. 25, si procede con "l'Avviso d'approvazione del Piano di Recupero in Loc. Ossaia di Prop. Soc. ██████████ ai sensi dell'Art. 69 della Legge regionale 1/05, rendendo noto:

Che con atto C.C. n. 87 del 28 Settembre 2009 è stato adottato ai sensi dell'art. 69 della Legge Regionale 1/05 il Piano di Recupero in loc. Ossaia di prop. Soc. Agricola Il Castagno.

Che l'avviso di adozione è stato pubblicato nel burt della Regione Toscana il 7/1/2010 e che per quarantacinque giorni utili e consecutivi dalla data sopra detta è stato in pubblicazione alla segreteria del comune di Cortona.

Che nel periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni. Ma risulta pervenuta una nota di contributo da parte della Provincia.

Che con atto C.C. n. 37 del 30 marzo 2010 è stato approvato ai sensi dell'art. 69 della Legge Regionale 1/05 il Piano di recupero in loc. Ossaia di prop. Soc. Agricola il Castagno [...] (allegato 9).

Trascorsi i 10 anni di validità del Piano di Recupero, le aree oggetto di esecuzione immobiliare sono oggi soggette alla L.R. 65-2014, art. 105 "Aree non pianificate", in cui il secondo comma recita:

"Nelle aree non pianificate di cui al comma 1, in assenza della specifica disciplina di gestione, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e

*straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso".*

Con il decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, art. 30, comma 4, capoverso 3bis si introduce la seguente norma di proroga:

*"Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni".*

Con la Legge 11 settembre 2020 n. 120 di Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2010, n. 76, recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali" (Decreto Semplificazioni), si introduce un'ulteriore norma di proroga:

in particolare riferimento all'art. 10 comma 4 bis che dispone *Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazioni di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque*

denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.

**CAPITOLO 4 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE,  
CONSISTENZA E IMPIANTI (R.Q. n.7)**

LOTTO unico, formato da area in cui sorgeva un edificio, oggi smantellato, a uso centro sportivo ippico, con terreno circostante; il bene è ubicato in comune di Cortona, centro abitato Ossaia, così descritto catastalmente:

- Catasto fabbricati, foglio 234, particella 161, categoria D/6, Rendita euro 3.780,00;
- Catasto terreni, foglio 234, particella 187, qualità classe seminativo arborato 2, superficie ha 1.66.26, reddito dominicale euro 94,45, reddito agrario euro 38,64 (allegato 1);

La particella 161 è interamente inclusa all'interno della particella 187, che confina con strada comunale, strada vicinale del

(allegato 10).

Tali beni sono in piena proprietà di

"in persona del socio illimitatamente responsabile nonché

liquidatore pro tempore, Signor [REDACTED] (in atti "Atto di pignoramento" p. 2).

A seguito del sopralluogo dei beni, eseguito in data 17 marzo 2023, lo stato dei luoghi appare sostanzialmente rispondente alla descrizione della perizia depositata per la procedura di esecuzione immobiliare .

L'area è delimitata da due lati convergenti verso la località Ossaia, lambiti dalla strada comunale dell'Ossaia e dalla strada vicinale del Castagno. Il compendio immobiliare appare liberamente accessibile e in stato di abbandono (allegato 11). È un terreno pedecollinare lievemente rialzato rispetto alla strada comunale posta a valle da cui è lambito; si osserva inoltre che una porzione del terreno, adiacente alla strada comunale medesima, si collega alla parte restante del compendio con una scarpata.

Nell'area relativa alla particella 161, del centro sportivo ippico sopravvive oggi la soletta in calcestruzzo del piano di calpestio (allegato 11 figg. 9-12), la cui estensione sulla base di misurazione dirette risulta di circa 930 mq, ma non si può escludere che sia in parte dissimulata dalla crescita di vegetazione spontanea. Si segnalano inoltre pochi resti dei blocchi in cemento che dovevano costituire la parte muraria del centro ippico.

In occasione del primo accesso, il Signor Davide Garancini ha segnalato l'esistenza di due pozzi nell'area oggetto di esecuzione, che tuttavia non è stato possibile individuare.

Del fabbricato del centro ippico, oggi smantellato, si ha una rappresentazione catastale (allegato 1 p. 8), e una documentazione rinvenuta presso gli atti conservati nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica del comune di Cortona; si tratta di fotografie (allegato 12) e di un rilievo delle dimensioni complessive dell'edificio, che risulta avere una superficie di 1800 mq e un volume di 10.440 mc (allegato 13).

Nel compendio immobiliare considerato, con Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 30 marzo 2010 (allegato 8), si approva un piano di recupero la cui validità è di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul Burt dell'approvazione definitiva, avvenuta poi nel BURT del 23 giugno 2010, n. 25. Al proposito va tenuto conto del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, art. 30, comma 4, capoverso 3bis, che introduce una norma di proroga di tre anni. E l'ulteriore proroga di tre anni di cui al Capitolo 3.

Le prescrizioni del Piano di recupero prevedono:

-nel paragrafo a) *"la ristrutturazione urbanistica per un massimo di 2000 mc e n. 4 unità immobiliari, inoltre nel centro ippico non può esserci cambio di destinazione d'uso, quindi non è ammessa la realizzazione di alcuna unità immobiliare"*;

-nel paragrafo c) *la volumetria in ricostruzione sarà verificata con esattezza in fase di rilascio del P. di C. e comunque non dovrà essere maggiore di quella di demolizione;*

Si allegano la planimetria generale del piano di recupero tavola 5 (allegato 5), e l'elaborato "Calcolo dei volumi" dove sono presenti i progetti di villette di tipo 1, di villette di tipo 2, e del centro ippico che comprende: scuderie, fienili, porticati, uffici, ambulatorio venatorio, abitazione del custode, magazzini/archivi, maneggio per cavalli (allegato 13). Nel "Calcolo dei volumi" si indicano le seguenti dimensioni:

- **Villette di tipo 1 e 2**, superficie complessiva di 716,84 mq; volume complessivo villette pari a 1998,08 mc;
- **Centro ippico**, parte da edificare superficie complessiva 2.025,93 mq e volume complessivo di 6.077,79 mc; area coperta centrale superficie complessiva 565,40 mq, volume 2.261,60 mc; volume complessivo centro ippico 8.339,39 mc;

Sempre nel "Calcolo dei Volumi" si specifica che a fronte di un edificio esistente di 10.440,00 mc e del volume complessivo delle villette (di 1998,08 mc) e del centro ippico (8.339,39 mc), si ha un volume residuo di 102,53 mc (allegato 13).

Si riassumono le seguenti superfici edificabili previste dal piano di recupero:

<b>Villette di tipo 1 e 2</b>	716,84 mq
<b>Centro ippico (parte da edificare)</b>	2.025,93 mq

**CAPITOLO 5 - CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE (R.Q. n. 8, n. 9)**

LOTTO unico, compendio immobiliare ubicato in comune di Cortona, centro abitato Ossaia, così descritto catastalmente nel pignoramento:

- Catasto fabbricati, foglio 234, particella 161, categoria D/6, Rendita euro 3.780,00;
- Catasto terreni, foglio 234, particella 187, qualità classe seminativo arborato 2, superficie ha 1.66.26, reddito dominicale euro 94,45, reddito agrario euro 38,64 (allegato 1);

La particella 161 è interamente inclusa all'interno della particella 187, che confina con strada comunale, strada vicinale

[REDACTED] (allegato 10).

I dati del pignoramento corrispondono a quelli attuali.

**CAPITOLO 6 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO, AGIBILITÀ E CONFORMITÀ ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE (R.Q. n. 10, n. 11)**

Il LOTTO unico, complesso costituito da un compendio immobiliare ubicato in comune di Cortona, centro abitato Ossaia, descritto catastalmente al Catasto fabbricati, foglio 234, particella 161, e Catasto terreni, foglio 234, particella 187 (allegato 1).

Per quanto riguarda la conformità delle unità immobiliari alle autorizzazioni o concessioni amministrative, si riporta quanto segue:

- Concessione 341/1992, per "Costruzione di un capannone adibito a ricovero cavalli (a sanatoria pratica edilizia 814/88) e Costruzione box (prat. 42/91"; al foglio 234, part. 49 da cui ha poi origine la particella 161 (allegato 14, allegato 2 pp. 11-12);

Piano di Recupero volumetrico di centro ippico loc. Ossaia "il Castagno", approvato con il Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 30 marzo 2010 (allegato 8); tale Deliberazione stabilisce "in anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul Burt dell'approvazione definitiva, la validità del presente piano di recupero"; nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) del 23 giugno 2010, n. 25, si procede con l'Avviso d'approvazione del Piano di Recupero in Loc. Ossaia di Prop. Soc. Agricola il Castagno ai sensi dell'Art. 69 della Legge regionale 1/05 (allegato 9); trascorsi i 10 anni di validità del Piano di Recupero, le aree oggetto di esecuzione immobiliare sono oggi soggette alla L.R. 65-2014, art. 105 "Aree non pianificate"; il decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, art. 30, comma 4, capoverso 3bis, introduce una norma di proroga di tre anni. Considerata inoltre l'ulteriore proroga di tre anni (dettagliata nel Capitolo 3), la validità del Piano di recupero si estende al 22 giugno 2026.

- Permesso di Costruire n. 45/2011, "Demolizione di volumetria incongrua finalizzato all'attivazione delle previsioni al PDR 1262/08", data ingresso urbanistica (allegato 15); nella relazione allegata al progetto si legge: "Il piano di recupero propone la sostituzione di una grande volumetria di scarso valore architettonico e testimoniale, della cultura locale, con la ricostruzione di parte della volumetria demolita (pari a mc. 2000) in quattro fabbricati di abitazione posti in fregio della viabilità comunale, a valle del fabbricato principale; questo a sua volta sarà ristrutturato completamente per poter accogliere in modo consono l'attività ippica che ivi si svolge attualmente [...] Il progetto di recupero è attuato con il primo atto efficace che è la demolizione del manufatto esistente e con la regolarizzazione del terreno sul quale saranno successivamente costruiti i nuovi fabbricati" (allegato 16); non fanno seguito comunicazioni di inizio lavori e fine lavori;
- Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cortona, per le particelle n. 161 e 187 del foglio 234, attesta la seguente destinazione: *"Porzione di comparto BR OSS 01 (ambiti assoggettati a pdr): previsione non più efficace a seguito della scadenza quinquennale del R.U.*  
*In merito alle zone interessate dai comparti sopraevidenziati si certifica che in data 17*

novembre 2016 è scaduto il quinquennio richiamato nella seguente disposizioni di legge: 'Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i. - Art. 95, comma 9. Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati'" (allegato 17);

Dall'esame degli atti il compendio non appare conforme ai titoli abilitativi. Infatti, lo smantellamento delle strutture dell'edificio che insisteva nella particella 161, del quale restano ancora in sito le solette del piano campagna e le fondazioni, era stato autorizzato da PdC 45/2011, ma risulta assente la comunicazione di inizio lavori, lavori che oltretutto non sono stati portati a termine entro la validità il titolo abilitativo. Per sanare tali opere, previste dall'attuazione del piano di recupero, si rende necessario un Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 182 della L.R. 65-2014, e il pagamento di una sanzione pari a 1.000,00 euro, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 50/2017.

**CAPITOLO 7 - STATO DI POSSESSO DEL BENE (R.Q. n.**

**12, n. 14)**

Il LOTTO unico, complesso costituito da un compendio immobiliare ubicato in comune di Cortona, centro abitato Ossaia, descritto catastalmente al Catasto fabbricati, foglio 234, particella 161, e Catasto terreni, foglio 234, particella 187, risulta essere oggi un terreno in stato di abbandono, liberamente accessibile (allegato 11).

**CAPITOLO 8 - CERTIFICAZIONI ESECUTATI (R.Q. n. 13)**

Presso gli uffici dello stato civile del comune di San Giovanni Valdarno, provincia di Arezzo, in data 14 gennaio 2019 è stato acquisito il Certificato di Stato libero, con il quale si certifica che [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED] al momento del deposito della CTU relativa all'esecuzione immobiliare, "risulta tutt'ora di stato libero" (allegato 18).

**CAPITOLO 9 - CARATTERISTICHE IMPIANTI E FORMAZIONE LOTTI (R.Q. n. 15, N. 16)**

Il bene del compendio immobiliare ubicato in comune di Cortona, centro abitato Ossaia, descritto catastalmente al Catasto fabbricati, foglio 234, particella 161 e con strutture legate alle attività della [REDACTED] [REDACTED] indicate nei progetti e nella planimetria catastale in box e paddok per ricovero di cavalli,

risultano completamente smantellate (allegato 11 figg. 9-12).

Il bene descritto catastalmente al Catasto fabbricati, foglio 234, particella 161, essendo intercluso all'interno della superficie del terreno descritto al Catasto terreni, foglio 234, particella 187, configura l'intero compendio come non separabile in due lotti al fine di evitare servitù di passo e un eccessivo frazionamento del compendio medesimo.

#### **CAPITOLO 10 - RIEPILOGO FINALE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI (R.Q. n. 17, n. 18, n. 19. n. 20)**

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

Pertanto ho basato la stima sui prezzi di mercato e sull'analogia.

Le necessarie informazioni sono state acquisite, sui terreni edificabili presso gli operatori del settore edilizio, integrandole poi con i dati in mio possesso, tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Gli elementi raccolti per casi analoghi a quello in esame sono stati da me elaborati, considerandone i relativi

aspetti estrinseci ed intrinseci, pervenendo così ad una determinazione peritale da ritenersi attendibile.

LOTTO unico, formato da area in cui sorgeva un edificio, oggi smantellato, a uso centro sportivo ippico, con terreno circostante; il bene è ubicato in comune di Cortona, centro abitato Ossaia, così descritto catastalmente:

- Catasto fabbricati, foglio 234, particella 161, categoria D/6, Rendita euro 3.780,00;
- Catasto terreni, foglio 234, particella 187, qualità classe seminativo arborato 2, superficie ha 1.66.26, reddito dominicale euro 94,45, reddito agrario euro 38,64 (allegato 1);

La particella 161 è interamente inclusa all'interno della particella 187, che confina con strada comunale, strada vicinale del

[REDACTED]

[REDACTED] (allegato 10)

Tali beni sono in piena proprietà di

[REDACTED]

*"in persona del socio illimitatamente responsabile nonché liquidatore pro tempore, [REDACTED] (in atti "Atto pignoramento" p. 2).*

Nel compendio immobiliare considerato, con Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 30 marzo 2010 (allegato 8), si approva un piano di recupero la cui validità è di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul Burt dell'approvazione definitiva,

avvenuta poi nel BURT del 23 giugno 2010, n. 25. Al proposito va tenuto conto del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, art. 30, comma 4, capoverso 3bis, che introduce una norma di proroga di tre anni.

Come illustrato nel Capitolo 3, il Piano di Recupero ha beneficiato di un'ulteriore proroga di anni tre, risultando così valido fino al al 22 giugno 2026.

Si tiene conto delle seguenti superfici edificabili lorde previste nel calcolo dei volumi del piano di recupero (per maggiori dettagli sul PDR si rinvia ai precedenti capitoli della perizia e in particolare al **Capitolo 4** e al **Capitolo 6**):

<b>Villette di tipo 1 e 2</b>	716,84 mq
<b>Centro ippico (parte da edificare)</b>	2.025,93 mq

Si procede al calcolo del valore del compendio immobiliare considerato, tenendo conto dell'intera estensione del terreno, dello stato dei luoghi, del parziale smantellamento dell'edificio che insisteva nella particella 161, dei costi per l'Accertamento di Conformità in Sanatoria necessario a sanare tali lavori eseguiti parzialmente, del Piano di recupero attualmente vigente nei terreni individuati dalle particelle 161 e 187, entrambe al foglio 234, e tenuto conto di quanto ulteriormente specificato nei precedenti Capitoli.

Per le villette, ipoteticamente realizzate, si assume un valore di 1.150,00 euro/mq, per il centro ippico, ipoteticamente realizzato, si assume il valore di 630,00 euro/mq, da cui:

<b>Villette di tipo 1 e 2</b>	
1.150,00 *716,84 = euro	824.366,00
<b>Centro ippico</b>	
630,00 *2.025,93 = euro	1.276.335,9

Dei valori così trovati si considera il 19% per le villette, l'8% per il centro ippico:

<b>Villette di tipo 1 e 2</b>	
824.366,00*0,19 = euro	156.629,54
<b>Centro ippico</b>	
1.276.335,9*0,08 = euro	<u>102.106,87</u>
<b>Totale euro</b>	258.736,41

Il valore del compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è di complessivi euro 258.736,41 arrotondabile a **euro 258.000,00**.

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

IL CTU

Arch. Pietro Matracchi

Camucia, 18 aprile 2023

Seguono allegati:

Allegato 1 di pagg. 8

Allegato 2 di pagg. 13

Allegato 3 di pagg. 1

Allegato 4 di pagg. 2

Allegato 5 di pagg. 1

Firmato digitalmente da:  
**PIETRO MATRACCHI**  
 Data: 04/05/2023 18:50:55

Allegato 6 di pagg. 10  
Allegato 7 di pagg. 2  
Allegato 8 di pagg. 7  
Allegato 9 di pagg. 1  
Allegato 10 di pag. 3  
Allegato 11 di pagg. 6  
Allegato 12 di pagg. 3  
Allegato 13 di pagg. 6  
Allegato 14 di pagg. 3  
Allegato 15 di pagg. 4  
Allegato 16 di pagg. 2  
Allegato 17 di pagg. 1  
Allegato 18 di pagg. 1