

TRIBUNALE DI AREZZO

- PROVINCIA DI AREZZO -

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/2017 RIUNITA ALLA 208/2022

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXX

***- INTEGRAZIONE PERIZIA TECNICA 02 -
Richiesta del 22/02/2023
anonima***

Arezzo, 25/10/2023

PREMESSA IN RISPOSTA AI QUESITI

In data 04/12/2017, il sottoscritto Arch. Luca Brandini di Arezzo veniva nominato "esperto" dal Signor Giudice della esecuzione immobiliare Dott. Ilaria Benincasa, sostituita successivamente dal Dott. Fabrizio Pieschi, dando mandato al sottoscritto di rispondere a dei quesiti inerenti all'Esecuzione Immobiliare. Con giuramento del 12/12/2017 il CTU accettava l'incarico in oggetto. Successivamente in data 12/05/2021 il Giudice Lucia Bruni ha richiesto al sottoscritto una relazione integrativa a chiarimento dei BCNC non pignorati. In data 05/04/2023 il Giudice Elisabetta Rodinò di Miglione ha richiesto al sottoscritto una relazione integrativa riguardante "provveda alla valutazione degli ulteriori immobili pignorati nella procedura esecutiva 208/2022".

Beni pignorati con procedura esecutiva 208/2022

Nel nuovo pignoramento eseguito il 29/11/2022 dove oltre i subalterni indicati nell'integrazione della perizia (p.lla 125 sub, 14, 15, p.lla 917) sono state pignorate ulteriori unità appartenenti Catasto Comune di Cortona Arezzo fabbricati al foglio 145 p.lla 125 sub 8, 19, 13, 14, 15 p.lla 140 sub. 1, p.lla 313, Catasto Comune di Cortona Arezzo area urbana terreni p.lla 312, p.lla 917, p.lla 918, Catasto Comune di Monte San Savino Arezzo area urbana terreni p.lla 78.

QUESITO N. 1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nel caso in cui il creditore abbia depositato i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel caso in cui il creditore abbia depositato la certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto deve altresì precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 13) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*
- *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- *se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita 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;*

Verificati il certificato notarile allegato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, i documenti e gli atti riportati nella certificazione notarile e quindi nel pignoramento (n. 3270/2022 del 29/11/2022), questi risultano idonei all'individuazione degli immobili subastati salvo il fatto che al momento del pignoramento il subalterno 13 era stato già soppresso e generati il sub 23 e 24 costituenti l'ex sub 13. Inoltre il subalterno 5 locale tecnico bcnc è comune ai subalterni 7, 8, ex 13 nuovi 23, 24 oltre che ai subalterni, 2, 3, 11, 12.

La certificazione analizza il ventennio alla data del 10/01/2023

A supporto della certificazione notarile sostitutiva, dove vengono certificati i dati catastali attuali e la loro provenienza, sono stati reperiti dal CTU documenti catastali mancanti.

E' stata esaminata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della pignoramento in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto già presentato come documentazione mancante da parte del CTU come allegato della perizia inviata Esecuzione immobiliare 62-2017.

Inoltre si evidenzia che l'esecutato sig.ra xxxxxxxxxxxxxx è deceduta in data in data 08/09/2019.

Per quanto riguarda il certificato di matrimonio con relative annotazioni questo è già stato depositato dal CTU.

Nella certificazione notarile vengono riportati i seguenti atti:

xxxxxxxxxxxx quota dell'intero in proprietà degli immobili posti in Cortona Foglio 145 P.Ila 125 sub 2 e foglio 145 P.Ila 918 è pervenuta per atto di compravendita del 30/09/2022 n. rep. 71835/22542 Notaio xxxxxxxxxxxxxx sede Castiglion Fiorentino AR trascritto il xxxxxxxxxxxxxx nn.

17685/13179 da potere di xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx a Monte San Savino AR C.F. xxxxxxxxxxxx: il venditore ha dichiarato il possesso vantato dei propri danti causa da oltre venti anni in modo ininterrotto, incontestato e indisturbato, con riconoscimento dell'usucapione dell'area medesima. (da un esame fatto non risulta la una trascrizione di un decreto di usucapione del bene in oggetto o altra declaratoria).

Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14.09.2012 numero di repertorio 151220/22304 Notaio xxxxxxxxxxxx trascritto il 03/10/2012 ai nn. 13576/10096 a favore di xxxxxxxxxxxx degli immobili MONTE SAN SAVINO (AR) Catasto TERRENI Foglio 19 Particella 78 e Foglio 145 Particella 204 (oggi 918) contro xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx a MONTE SAN SAVINO (AR) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx.

La signora xxxxxxxxxxxx dichiara di accettare, come accetta con il beneficio di inventario l'eredità del signor xxxxxxxxxxxx, deceduto in data xxxxxxxxxxxx senza dare disposizioni di ultima volontà trattasi di quota di un mezzo su terreni agricoli.

Non risulta trascritta alcuna dichiarazione di successione in morte del predetto xxxxxxxxxxxx, deceduto in data xxxxxxxxxxxx.

*A xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, diritti pro quota di nuda proprietà ciascuno, xxxxxxxxxxxx, diritti pro quota di usufrutto degli immobili Cortona Foglio 145 Particella 125 Sub. 14 Particella 125 Sub. 15 (enti comuni) è pervenuta per atto di compravendita del 10/10/2016 Numero di repertorio 1717/1300 Notaio xxxxxxxxxxxx Sede FOIANO DELLA CHIANA (AR) trascritto il 14/10/2016 nn. 14635/10232 da potere di xxxxxxxxxxxx Nata il xxxxxxxxxxxx a AREZZO Codice fiscale xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx Nato il 07/03/1987 a AREZZO Codice fiscale xxxxxxxxxxxx.

* A xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Cortona Foglio 145 Particella 125 Sub. 2 è pervenuta per atto di compravendita del 29/03/2005 Numero di repertorio 137560/17274 Notaio xxxxxxxxxxxx Sede CORTONA (AR) trascritto il 19/04/2005 nn. 7224/4688 da potere di xxxxxxxxxxxx Nata il xxxxxxxxxxxx a CORTONA (AR) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx.

* A xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, diritti pro quota di piena proprietà ciascuno degli immobili Cortona Foglio 145 Particella 125 Sub. 4 Particella 125 Sub. 5 è pervenuta per atto di compravendita del 29/03/2005 Numero di repertorio 137560/17274 Notaio xxxxxxxxxxxx Sede CORTONA (AR) trascritto il 19/04/2005 nn. 7224/4688 da potere di xxxxxxxxxxxx Nata il xxxxxxxxxxxx a CORTONA (AR) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx.

Si segnala costituzione di fondo patrimoniale del 31.08.1993 Numero di repertorio 36660 xxxxxxxxxxxx trascritto il 29/09/1993 ai nn. 12052/8487 a favore xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx degli immobili in Cortona Foglio 145 p.lle 126, 125 subb. 1, 2 e 3 e 125 e in Monte San Savino Foglio 19 p.la 78 contro xxxxxxxxxxxx e Pasqui Margherita

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 13175/1946 DEL 23/10/1993 derivante da inefficacia parziale del 14/09/1993 Notaio xxxxxxxxxxxx Sede AREZZO Numero di repertorio 36874

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 8126/1212 DEL 03/05/2005 derivante da revocazione del 30/03/2005 Notaio xxxxxxxxxxxx Sede CORTONA (AR) Numero di repertorio 137572

All'esecutata xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili in Cortona Foglio 145 p.la 126 ex 10/b (oggi p.la 917) è pervenuta per atto di compravendita

del 24/04/1982 rep. 136583 Notaio xxxxxxxxxxxx Sede PERUGIA trascritto il 14/05/1982 nn. 5661/4270 da potere di xxxxxxxxxxxx nata a Castiglione del Lago (PG) il xxxxxxxxxxxx

* All'esecutata xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, la quota pari ad 1/2 ciascuno dell'immobile in Monte San Savino C.T. Foglio 19 p.la 78 è pervenuta per atto di compravendita dell'08/07/1976 rep. 6762 Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxx sede CORTONA (AR) trascritto il 13/07/1976 nn. 6823/5291 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Cortona il 19/08/1915

*A xxxxxxxxxxxxxxxxx, la quota pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili in Cortona Foglio 145 p.la 125 è pervenuta per atto di compravendita del 15/12/1972 rep. 3280 Notaio xxxxxxxxxxxx, trascritto il 22/12/1972 n. 10525

Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare gli atti di provenienza recepiti dal CTU risultano conformi a quanto riportato nel certificato notarile. Per quanto concerne eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento queste non risultano in nessuna delle ispezioni effettuate.

QUESITO N. 2

provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:

- 1) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
- 2) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato*

Sono stati acquisiti i seguenti documenti mancantiⁱ:

- planimetrie catastali e elaborati planimetrici:

Comune di Cortona

1. Elaborato Planimetrico foglio 145 p.la 140
2. Elaborato Planimetrico foglio 145 p.la 125 aggiornato
3. Planimetria catastale foglio 145 p.la 125 sub 8
4. Planimetria catastale foglio 145 p.la 125 sub 13 soppresso
5. Planimetria catastale foglio 145 p.la 125 ex sub 13 attuale sub 23
6. Planimetria catastale foglio 145 p.la 125 ex sub 13 attuale sub 24
7. Planimetria catastale foglio 145 p.la 140 sub 1
8. Elaborato Planimetrico foglio 145 p.la 186 (necessario ad individuare il confine con gli immobili riportati nella p.la 140)
9. Estratto di mappa foglio 145 p.la 125, 140, 313, 312, 917, 918

Comune di Monte San Savino

10. Estratto di mappa Foglio 19 p.la 78

Inquadramento catastale

Si riporta di seguito tabella riepilogativa delle particelle oggetto della presente.

ⁱ Elaborati planimetrici, planimetrie catastali, estratto di mappa, visure catastali

Comune di Cortona				loc. Camucia Viale Gramsci, 141				
Sezione urbana	Foglio	P.Illa	sub	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita €
	145	125	7	C 3	7	216 mq	tot: 232 mq	€ 981,68
			8	C 3	7	105 mq	tot: 118 mq	€ 477,21
			ex13 23	C 3	7	84 mq	tot: 85 mq	€ 381,76
			ex13 24	C 2	7	7 mq	tot: 8 mq	€ 27,11
			14	BNCN	ai sub 2-3-7-8-11-12-23-24			
			15	BNCN	ai sub 2-3-7-8-11-12-23-24			
			19	area urbana		1228 mq		
			5	BNCN	ai sub 2-3-7-8-11-12-23-24			
	145	917		sem arb.		284 mq		RD 2,30 €
		918		sem arb.		271 mq		RD 2,19 €
		140	1	C6	2	62 mq	tot: 56 mq	€ 144,09
		313		area urbana		110 mq		
		312		sem arb.		115 mq		RD 0,91 €
Comune di Monte San Savino				strada vicinale del Granaio				
	19	78		sem arb.		5870 mq		RD 22,74 €
<i>debitore</i>							<i>Proprietà 1/1</i>	

Per una corretta lettura e integrazione si allega alla presente documentazione fotografica con relativi estratti catastaliⁱⁱ.

Come riportato precedentemente alla risposta al quesito 1, il subalterno 5 bcnc non è stato inserito nel pignoramento per essendo comune ai subalterni 7, 8, ex 13 nuovi 23, 24 oltre che ai subalterni, 2, 3,11,12. Con atto del 2016 Rep. n. 1717 Racc. 1300, registrato ad Arezzo il 13/10/2016 n. 7078 serie 1T, trascritto ad Arezzo il 14/10/2016 n. reg. gen. 14635 reg. part. 10232 compravendita, i nuovi acquirenti rinunciano, acquistando il sub. 3, al bene comune sub 5.

- planimetrie ultimo progetto approvato:

Comune di Cortona

Per quanto riguarda gli immobili presenti nel comune di Cortona l'ultimo titolo edilizio è la concessione in sanatoria n. 2025 del 19/02/2002 che riporta tutte le modifiche autorizzate

Comune di Monte San Savino

Trattandosi di terreno agricolo privo di immobili non vi sono titoli edilizi.

Il dettaglio dell'analisi urbanistica riferita all'ultimo titolo edilizio valido si rimanda alla lettura dell'allegato 3 "documentazione urbanistica"ⁱⁱⁱ.

ⁱⁱ Documentazione fotografica con relativi estratti catastali

ⁱⁱⁱ Documentazione urbanistica

Copia dei titoli di provenienza avente i dati corrispondenti a quelli del certificato notarile depositato agli atti^{iv}:

Comune di Cortona

Nello specifico la proprietà giunge alla sig.ra xxxxxxxxxx per la quota pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili in Cortona Foglio 145 p.Ila 125 è pervenuta per atto di compravendita del 15/12/1972 rep. 3280 Notaio xxxxxxxxxx, trascritto il 22/12/1972 n. 10525 dai sigg.ri xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx.

Comune di Monte San Savino

Nello specifico la proprietà giunge alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ del terreno posto nel comune di Monte San Savino Foglio 19 p.Ila 78 tramite atto di compravendita del 08/07/1976 rep. 6762 Notaio xxxxxxxxxxxxxx sede in Cortona (AR) trascritto il 13/07/1976 nn. 6823/5291, successivamente la sig.ra xxxxxxxxxx accetta con beneficio di inventario l'eredità del sig. xxxxxxxxxxxxxx deceduto in data xxxxxxxxxxxxxx, tale accettazione è datata 14/09/2012 numero per. 151220/222304 Notaio xxxxxxxxxxxxxx trascritto in data 03/10/2012 ai nn. 13576/10096 a favore di xxxxxxxxxxxxxx.

QUESITO N. 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 dei vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Alla data del 10/01/2023 i seguenti beni:

Catasto Comune Cortona Arezzo Foglio 145 p.Ila 125 sub 8, 13, 14, 15, 19, p.Ila 140 sub. 1, p.Ila 313, Catasto Comune di Cortona Arezzo area urbana terreni p.Ila 312, p.Ila 917, p.Ila 918, Catasto Comune di Monte San Savino Arezzo area urbana terreni p.Ila 78.

sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

Trascrizione nn. 419/331 del 10/01/2023

Verbale di pignoramento immobili del 29/11/2022 numero di repertorio 3270/2022 emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Arezzo sede Arezzo, a favore di xxxxxxxxxx con sede a Roma codice fiscale

^{iv} Copia titoli di provenienza

xxxxxxxxxx (Richiedente: Avv xxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx via Leon Battista Alberti 5 Arezzo), contro xxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx a Cortona (AR) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx.

QUESITO N. 4

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

Dall'esame effettuato presso Agenzia delle Entrate^v a nome dell'esecutato è emerso un comodato del 2007 tra xxxxxxxxxxxx(deceduta) e la società xxxxxxxxxxxx riferito ai locali eseguiti, ad oggi nei locali in oggetto non viene più svolta l'attività di produzione maglieria da parte della xxxxxxxxxxxx srl e non sono più presenti i macchinari per la produzione. La società era composta da tre soci: la sig.ra xxxxxxxxxxxx, il sig. xxxxxxxxxxxx (entrambi deceduti) e il sig. xxxxxxxxxxxx. Non sono presenti spese condominiali in quanto non sussiste un condominio.

QUESITO N. 5

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

Dalle analisi catastali, urbanistiche e dalle visure di pubblicità immobiliare e anche dal Certificato Notarile non risultano presenti vincoli di natura demaniale o usi civili, salvo quanto non rilevabile a vista per quanto riguarda i beni posti nel comune di Cortona

Per quanto riguarda il terreno posto nel comune di Monte San Savino è presente un traliccio per corrente elettrica quindi si è costituita servitù elettrodotto coattivo. La Corte di Cassazione con sentenza n. 22140 del 29/10/2010 ha stabilito che tale tipologia di servitù deprezza il valore del bene.

QUESITO N. 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;

verifici presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

^v Risposta Agenzia delle Entrate – visura camerale Bru-mel srl

- 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;

- a) è stata richiesta presso le cancellerie del Tribunale ispezione del ruolo generale informatico inerente le cause pendenti risultante dai RR.II^{vi} degli affari civili contenziosi dalla quale non risulta alcun procedimento pendente in cui sia parte il soggetto esecutato.
- b) gli immobili pignorati non riguardano casa coniugale, pertanto non necessita l'acquisizione del provvedimento di assegnazione, inoltre i coniugi xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx sono entrambi deceduti^{vii}.

In merito agli atti di asservimento urbanistico e altri pesi o limitazioni d'uso dai documenti rinvenuti non risultano vincoli salvo quanto già richiamato in merito all'accessibilità dell'immobile si evidenzia che la p.la 918 è stata alienata con atto notaio xxxxxxxxxxxx del 30/09/2022 rep. 71835 dichiarandola "usucapita".

Dall'analisi effettuata dei documenti **risulta** l'esistenza della seguente formalità e oneri da dover cancellare o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente:

Pignoramento Trascrizione nn. 419/331 del 10/01/2023

Verbale di pignoramento immobili del 29/11/2022 numero di repertorio 3270/2022 emesso da ufficiale giudiziario Tribunale di Arezzo sede Arezzo, a favore di xxxxxxxxxxxx con sede a Roma codice fiscale xxxxxxxxxxxx (Richiedente: Avv xxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxx via Leon Battista Alberti 5 Arezzo), contro xxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx a Cortona (AR) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx

Per la cancellazione o la restrizione delle formalità sopra descritte in relazione ai beni oggetto della presente esecuzione, si riportano le relative tabelle di calcolo per la determinazione delle quote di incidenza e i derivanti costi:

^{vi} Risposta Cancellerie del Tribunale

^{vii} Certificati di morte

TABELLA DEGLI ONERI PER LA RESTRIZIONE O CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ

formalità	bollo	tassa /imposte ipotecaria	ALIQUTA TASSAZIONE	PRO QUOTA	Importo Garanzia o quota parte	oneri di cancellazione o restrizione
Pignoramento immobiliare n. 419/331 del 29/11/2022 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	€ 59,00	€ 35,00	unita negoziale			
		€ 200,00	1			€ 294,00
totale spese di cancellazione e/o restrizione						€ 294,00

Nota Cancellazione e/o restrizione di Ipoteca Giudiziaria o ipoteca volontaria non fondiaria:

gli oneri e costi derivanti dalle cancellazioni delle annotazioni comportano il pagamento di euro 59 per bollo + euro 35 tasse ipotecarie + 0.50% valore ipoteca con quota minima di euro 200.

In questo caso è prassi che la prima restrizione venga cancellata sulla base dell'importo totale ipotecato con un minimo di euro 200, le successive cancellazioni restrizioni sconteranno la quota fissa di € 59+€ 35+€ 200 pari a 294 euro. Ovviamente tale prassi non tiene conto della ripartizione delle spese di restrizione o cancellazione poiché il primo soggetto che restringe le annotazioni potrebbe andare a pagare una cifra più alta rispetto ai successivi pertanto la ripartizione potrebbe essere valutata calcolando l'incidenza che ha l'ipoteca sulle quote dei valori dei beni ipotecati.

Sul valore di riferimento esiste bibliografia che dimostra la sua determinazione in base al calcolo della rivalutazione delle rendite catastali.

Esempio: un'ipoteca giudiziaria di 200.000 € gravante su due immobili con valore (derivante dalla rivalutazione della rendita catastale) di 50.000 € e 100.000 € produrrà un'incidenza di $50.000/150.000 = 33\%$ mentre $100.000/150.000 = 67\%$ da cui:
 $200.000 * 33% * 0.50\%$ la restrizione dell'ipoteca giudiziaria gravante sul bene con valore (rendita catastale) di 50.000€
 $200.000 * 67% * 0.50\%$ la restrizione dell'ipoteca giudiziaria gravante sul bene con valore (rendita catastale) di 100.000€

In merito alle difformità urbanistico - catastali si specifica quanto segue:

Rispetto alla pratica edilizia in sanatoria n. 2025 del 19/02/2002, sussistono delle divergenze:

Di seguito si riporta l'analisi delle difformità catastali sulle singole particelle:

- **catasto Cortona Foglio 145 p.IIa 125 ex sub 13** (attualmente trasformata nel sub 23 e 24) risulta conforme in termini di forma salvo la parete divisoria con il sub 7 la quale è costituita da un infisso modulare che non delimita completamente nella parte alta il laboratorio del ex sub 13 con quello del sub 7. Quest'ultima divisione non costituirà un problema di definizione se i due subalterni verranno ceduti in un unico lotto,
- **catasto Cortona Foglio 145 p.IIa 125 sub 8** risulta coerente con la planimetria catastale e collegato a sua volta con delle aperture al sub 7, anche in questo caso le aperture stesse, se non chiuse, costituiscono la necessità di alienare in un unico lotto in modo da tenere collegati i subalterni. Si fa presente che questa unità ha accesso attraverso il bcnc sub 15 e area urbana sub 18 oltre a collegamento pedonale tramite il sub 3, quest'ultimo collegamento/servitù, come riportato nell'atto di compravendita del 10/2016 Notaio xxxxxxxxxxxx Rep. 1.717, Raccolta n. 1.300 registrato ad Arezzo il 13/10/2016 n. 7078 Serie 1T, Trascritto ad Arezzo il 14/10/2016 Reg. Gen. N. 14635, Reg. Part. N. 10232, dovrà essere eliminato a seguito dell'alienazione del bene. Nello specifico le difformità sono costituite da una diversa distribuzione del bagno dell'ufficio oltre a differente collegamento delle aperture che collegano il sub 8 al sub 7.

- **catasto Cortona Foglio 145 p.IIa 125 sub 7** nella precedente perizia tale subalterno aveva un ufficio realizzato con vetrate che rappresentava una difformità, oggi senza alcuna pratica di sanatoria o comunicazione reperibile, tale struttura è stata smontata e utilizzata per la separazione tra sub 7 e ex sub 13 attuale sub 23(vedi anche difformità dei sub 8 e 23 attigui al sub 7)
- **catasto Cortona Foglio 145 p.IIa 140** rimessa con corte esclusiva la p.IIa 140 sub 1, costituita da annessi originariamente a supporto delle unità edilizie presenti nella p.IIa 125 la pratica edilizia di riferimento è la stessa a quella degli immobili sopradescritti.
Pertanto l'ultima pratica, che rappresenta la situazione autorizzata è quella intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con il n. 2025 rilasciata in data 19/02/2002. Nello specifico è presente una parte del fabbricato che ricade in una particella di altra proprietà (p.IIa 186) Inoltre sono stati inseriti dei bandoni e chiusure posticce diverse da quanto rappresentate in elaborato.
- **catasto Cortona Foglio 145 p.IIa 918** terreno seminativo arborato di classe 1 superficie 271 mq. reddito dominicale euro 2,19 La p.IIa 918 è stata alienata con atto notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 30/09/2022 rep. 71835 Dichiarandola "usucapita", questo provoca problemi di accessibilità alle particelle subastate.

Il resto delle particelle non presentano difformità:

- **catasto Cortona Foglio 145 p.IIa 125 sub 14 e 15** sono dei beni comuni non censibili i quali permettono l'accessibilità ai subalterni 13, 7, 8 come evidenziato in qualità di necessità anche nella precedente perizia e integrazioni,
- **catasto Cortona Foglio 145 p.IIa 125 sub 19** costituisce un'area urbana ed è costituita da un terreno che funge da resede all'originario complesso edilizio, di fatto è un resede urbano con un viale alberato il quale mette in comunicazione le unità del complesso edilizio attraverso il bcnc del sub 15 e la servitù presente nel sub 18 costituita per destinazione del padre di famiglia attraverso atto di compravendita del 10/10/2016 Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rep. 1.717, Raccolta n. 1.300 registrato ad Arezzo il 13/10/2016 n. 7078 Serie 1T, Trascritto ad Arezzo il 14/10/2016 Reg. Gen. N. 14635, Reg. Part. N. 10232. Tale sub 19 costituisce anche il collegamento alla corte esclusiva della particella 140 sub 1,
- **catasto Cortona Foglio 145 p.IIa 917** terreno seminativo arborato di classe 1 superficie 284 mq. reddito dominicale euro 2,30
- **catasto Cortona Foglio 145 p.IIa 313** area urbana mq. 110,
- **catasto Cortona Foglio 145 p.IIa 312** terreno seminativo arborato mq. 115,
- **Catasto Monte San Savino Foglio P.IIa 78** terreno seminativo arborato mq. 5870.

QUESITO N. 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; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì **le vie di accesso** (pedonale e carraio) all'immobile.

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.);

I beni subastati si trovano in sue comuni: Comune di Cortona in via Gramsci n. 141/C a piano terra in una zona produttiva D1 a poca distanza dalla frazione Camucia e nel Comune di Monte San Savino in via del Granaio per quanto riguarda un terreno.

Nel dettaglio nel comune di Cortona Arezzo abbiamo i seguenti beni:



- **Foglio 145 p.IIa 125 sub 7 (già oggetto di perizia)**, destinazione fabbricato ad uso laboratorio artigianale commerciale, categoria C/3, ha una consistenza di 216 mq, superficie catastale 232 mq. in stato di abbandono.

Il laboratorio internamente non è del tutto definito e utilizzabile come unica unità immobiliare in quanto le separazioni dalle altre unità sono mancanti o provvisorie poiché originariamente era unico ambiente e così è rimasto indipendentemente dai frazionamenti catastali e definizioni urbanistiche presenti in comune. Esistono ancora i collegamenti funzionali ed impiantistici con i magazzini e reparti di lavorazione con l'originario laboratorio artigianale. Di fatto la suddivisione catastale comprende una porzione di laboratorio con un ufficio senza servizi igienici e spogliatoi che si trovano in un'altra zona del piano terra all'interno delle altre unità. Quindi, per essere utilizzata come di fatto individuata catastalmente, l'unità pignorata ha necessità di tutta una serie di lavori edili ed impiantistici che la rendano autonoma per le funzioni essenziali e gestibile a livello condominiale per l'uso impiantistico di acqua, corrente, ecc.

- **Foglio 145 p.IIa 125 sub 8**, destinazione fabbricato ad uso laboratorio artigianale commerciale, categoria C/3, ha una consistenza di 105 mq superficie catastale 118 mq. in stato di abbandono con ancora presenti nell'ufficio i documenti contabili e degli arredi. *Al sub. 8 si accede tramite il bcnc 15 e il sub. 18 (non oggetto di pignoramento ma con servitù di passo temporanea, all'interno troviamo un'area a laboratorio, un ufficio e un bagno.*

Il laboratorio internamente non è del tutto definito e utilizzabile come unica unità immobiliare in quanto le separazioni dalle altre unità sono mancanti poiché originariamente era unico ambiente e costituiva porzione del sub. 7 ad esso collegato. Anche per l'impiantistica vale quanto sopra descritto per il sub. 7.

- **Foglio 145 p.IIa 125 sub ex 13 oggi suddivisa nel sub 23, laboratorio e sub 24 magazzino/deposito**, di fatto per essere un laboratorio mancano le funzioni essenziali dei servizi igienici e le divisioni dagli altri sub 7 e sub 12. Il sub 24, accessibile dall'esterno attraverso il bcnc sub 14 la p.IIa 917 e l'attuale sub 918 che impedisce di fatto l'ingresso in quanto usucapita ma senza dichiarazione.
- **Foglio 145 p.IIa 125 sub 14 bcnc** ai sub 2-3-7-8-11-12-23-24 indispensabile per l'accessibilità dei beni,
- **Foglio 145 p.IIa 125 sub 15 bcnc**.ai sub ai sub 2-3-7-8-11-12-23-24 indispensabile per l'accessibilità dei beni,
- **Foglio 145 p.IIa 125 sub 19** area urbana di 1228 mq tramite questo subalterno si ha l'accesso al sub 1 della p.IIa 140
- **Foglio 145 p.IIa 313** area urbana 110 mq.
- **Foglio 145 p.IIa 312** seminativo arborato 115 mq,
- **Foglio 145 p.IIa 917** seminativo arborato 284 mq tramite la quale si ha l'accessibilità a parte dei beni subastati
- **Foglio 145 p.IIa 918** seminativo arborato 271 mq tramite la quale si ha l'accessibilità a parte dei beni subastati
- **Foglio 145 p.IIa 140 sub 1** destinazione rimesse, categoria C/6, ha una consistenza di 62 mq superficie catastale 56 mq. in stato di semi abbandono, i locali ospitano un pollaio e rimessa attrezzi agricoli.

Nel dettaglio nel comune di Monte San Savino Arezzo abbiamo i seguenti beni:

- **Foglio 19 p.IIa 78** area urbana terreni coltivato al momento del sopralluogo, su tale terreno è presente un traliccio della corrente elettrica, confina a nord con la p.IIa 77, a est con la strada vicinale del Granaio, a ovest con la p.IIa 101e a sud con la p.IIa101 e la strada vicinale del Granaio.

QUESITO N. 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

I dati indicati nel pignoramento n. 3270/2022 del 29/11/2022, come riportato nella risposta al quesito 6 e nella documentazione fotografica/catastale, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

Il sub 13 della p.IIa 125 è stato soppresso e al suo posto sono stati creati due nuovi subalterni il sub 23 e il sub 24 in data antecedente al pignoramento (planimetrie catastali protocollo n. AR0036107 del 05/07/2022).

Inoltre il subalterno 5 bcnc non è stato inserito nel pignoramento per essendo comune ai subalterni 7, 8, ex 13 nuovi 23, 24 oltre che ai subalterni, 2, 3,11,12.

QUESITO N. 9

proceda, previa segnalazione al creditore procedente 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;

Come precedentemente spiegato nella risposta al quesito 6 ci sono divergenze tra quanto riportato in catasto nelle planimetrie catastali ex sub 13 attuali sub 23 e 24, sub 8 e 7 e la pratica edilizia in sanatoria n. 2025 del 19/02/2002 riguardanti la distribuzione interna. Inoltre sono presenti lievi difformità prospettiche sulle dimensioni delle forature

Pertanto dovrà essere fatto un aggiornamento catastale delle planimetrie dei subalterni sopra riportati inerenti alla particella 125 del foglio 145 catasto comune di Cortona.

Per quanto riguarda il sub 1 della p.lla 140 foglio 145 rimesse con corte esclusiva, tale subalterno è costituito da annessi originariamente a supporto delle unità edilizie presenti nella p.lla 125.

Una parte del fabbricato ricade in una particella di altra proprietà (p.lla 186), ma catastalmente la planimetria è conforme poiché la parte compresa è giustamente rappresentata

Di seguito si riporta un riepilogo dei costi presunti:

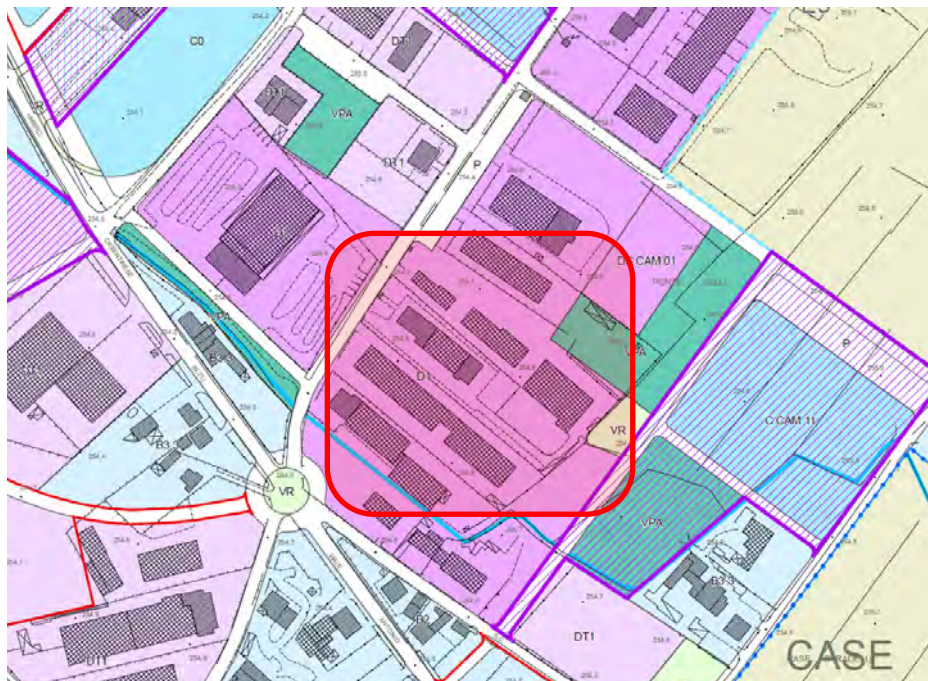
DESCRIZIONE	QUANTITA'	COSTO UNITARIO	COSTO TOTALE
DOCFA			
Aggiornamento planimetrie	4	€ 450	€ 1.800,00
TOTALE COMPETENZE			€ 1.800,00
contributo INARCASSA	4%	€ 1.800,00	€ 72,00
imponibile fattura			€ 1.872,00
IVA	22%	€ 1.872,00	€ 411,84
SPESE deposito e visure		4	€ 60,00
totale fattura			€ 2.523,84

QUESITO N. 10

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

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona individua l'area all'interno delle sottozone produttive D1. Edificio non presenta caratteristiche di rilevante valore.

Le sottozone D1 rappresentano le parti del territorio prevalentemente produttive totalmente o parzialmente edificate. Per le attività esistenti alla data di adozione del RU sarà comunque ammessa la possibilità di incrementare la superficie coperta e la SE esistenti rispettivamente del 10% e del 30% anche in esubero ai parametri edilizi sopra individuati a condizione che detti ampliamenti siano funzionali al migliore svolgimento e/o al potenziamento delle attività insediate.



In ragione delle diverse peculiarità delle aree classificate “D₁” sono state individuate due sottozone per le quali valgono i seguenti indici e parametri edilizi:

sottozona	Indice U _f utilizzazione IF di edificazione fondiaria mq/mq	Rapporto copertura	Np. Numero piani max	Altezza massima
D ₁	0,40	35%	2	10,00
D _{1.1}	0,60	60%	2	10,00

DISPOSIZIONI PER TUTTE LE SOTTOZONE DI CUI SOPRA

Distanza dalle strade:	I nuovi edifici o gli ampliamenti saranno costruiti sulla prosecuzione degli allineamenti stradali esistenti. In caso di mancanza di allineamenti, ad una distanza minima di mt. 10,00 dalla strada o come da piano di utilizzazione.
Distanza minima dai confini	Mt.5,00. E' possibile la costruzione a distanza inferiore a mt. 5,00 previo accordo tra i confinanti, nel rispetto delle norme relative della distanza tra pareti finestrate antistanti.

Essendo oggetto della presente terreni o aree fabbricabili si allegano i relativi certificati di destinazione Urbanistica^{viii} rilasciati dal comune Di Cortona e dal Comune di Monte San Savino.

QUESITO N. 11

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi della sanatoria, nonché 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'articolo 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; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

I titoli edilizi^{ix} reperiti vengono allegati per completezza, inoltre si segnala che dalle visure storiche presso gli Uffici del Comune di Cortona risulta presente l'Autorizzazione di Abitabilità^x dell'intero immobile risalente all'anno 2002

Le prime pratiche edilizie presentate, inerente i beni subastati, oltre a quant'altro presente nel comparto in oggetto, risalgono agli anni '70 ed hanno come intestatario xxxxxxxxxxxxxxxx marito defunto della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx. In breve sintesi l'immobile nasce con concessioni edilizie per abitazione e laboratorio artigianale e subiscono modifiche sia interne che esterne fino agli anni 2000. L'ultima pratica, che rappresenta un'autorizzazione concessione edilizia in sanatoria è intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx con il n. 2025 rilasciata in data 19/02/2002 la quale fotografa l'ultima situazione autorizzata.

Gli immobili subastati rispetto ai titoli hanno le seguenti difformità:

- **Foglio 145 p.IIa 125**
 - **Sub 8_** diversa distribuzione del bagno e dell'ufficio oltre a differente collegamento con aperture difformi tra il sub 8 e 7
 - **Sub 7_** inserimento di parete vetrata a divisione tra il sub 7 e il sub 23 ex 13, oltre a differente collegamento con il sub 8
 - **Sub 23 ex 13_** inserimento di parete vetrata a divisione tra il sub 7 e 23 ex 13

- **Foglio 145 p.IIa 140**
 - **Sub 1_** Anche in questa unità la pratica di riferimento è la n. 2025 del 2002. In merito alle difformità è presente una parte del fabbricato che ricade in una particella di altra proprietà

^{viii} Si allegano Certificati destinazione urbanistica richiesti presso gli enti

^{ix} Si allegano Titoli edilizi presenti alla data odierna

^x Si allega Attestazioni di Abitabilità reperite presso le amministrazioni concedenti

(p.lla 186) Inoltre sono stati inseriti dei bandoni e chiusure posticce diverse da quanto rappresentate in elaborato.

- **Foglio 145 p.lla 918** come sopradescritto, tale p.lla è stata alienata con atto notaio xxxxxxxxxxxxxxxx del 30/09/2022 rep. 71835 dichiarandola "usucapita", questo provoca problemi di accessibilità alle particelle subastate e inoltre su di essa sono riportate delle opere non conformi che impediscono l'accesso.

Il resto delle particelle non presentano difformità:

Nel dettaglio, la procedura per sanare le *difformità sopra descritte potrebbe essere l'Attestazione di Conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014, in quanto trattasi di interventi edilizi realizzati in assenza in o difformità di titolo edilizio. In questi casi il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere l'attestazione di conformità in sanatoria, a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione se dovuti oltre ai diritti di segreteria stabiliti dall'Amministrazione comunale territorialmente competente.

In ogni caso sono fatti salvi i diritti di terzi per i quali la sanatoria non produce deroga

A titolo di riepilogo e valorizzazione si riportano gli eventuali costi della sanatoria edilizia dell'immobile in oggetto

Descrizione oggetto di sanatoria	Oblazione	Oneri contributi	diritti segreteria e marche	competenze +cassa ed iva	costo sanatoria
(attestazione di conformità)	€ 1.000,00	€ -	€ 85,00	€ 3.172,00	€ 4.257,00
<i>in alternativa si può fare il ripristino dello stato dei luoghi tramite demolizione con la relativa pratica presso il Comune</i>					
<i>Gli oneri e contributi di cui al capo1 della LR65/14, in questi caso non sono dovuti.</i>					
Totale costo per sanatorie					€ 4.257,00

QUESITO N. 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; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi altresì la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;

I beni subastati oggetto della presente esecuzione immobiliare appartengono per piena proprietà alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Al momento non sussistono contratti di affitto o locazione registrati l'unico presente presso l'Agenzia delle Entrate è un contratto di comodato del 2007 tra la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx (deceduta) e la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

All'interno dei sub 8, 23 e 24 p.la 125 e p.la 140 sub1 sono presenti dei materiali e delle attrezzature delle quali non si conosce la provenienza.

QUESITO N. 13

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

È stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio^{xi} dal Comune in cui è stato contratto. Risultano delle annotazioni riferite a una convenzione matrimoniale^{xii} particolari per la costituzione di un fondo patrimoniale con successivi atti di variazione, per le quali è stata acquisita copia presso l'archivio notarile. Si fa presente che i coniugi sono entrambi deceduti.

QUESITO N. 14

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

Gli immobili pignorati sono dei laboratori artigianali, rimesse, depositi e terreni non sono occupati dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore esecutato (entrambi deceduti), pertanto non necessita l'acquisizione del provvedimento di assegnazione.

^{xi} Vedi allegato "Estratto dell'atto di matrimonio"

^{xii} Vedi per dettagli l'allegato "Convenzione matrimoniale"

QUESITO N. 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;

Nei sub. 7, 8, ex 13 (23, 24) esistono ancora i collegamenti funzionali ed impiantistici con i magazzini e reparti di lavorazione con l'originario laboratorio artigianale. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità e gli impianti così come si presentano necessitano di adeguamento o addirittura nuova realizzazione con la relativa autonomia che garantisca alle unità in oggetto almeno indipendenza di acqua, luce e servizi igienici.

Il costo dell'adeguamento di questi sarà riportato come valore in detrazione rispetto al valore venale del bene in risposta al quesito sulla valutazione economica del bene.

QUESITO N. 16

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

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato...; ecc.);

La vendita dei beni può essere fatta in due lotti uno per i beni posti nel Comune di Cortona e uno per il terreno posto nel comune di Monte San Savino.

Lotto 1:

catasto comune di Cortona Foglio 145 p.lla 125 sub 8, ex 13 (attuali 23 e 24), 19, 14 e 15 bcnc, p.lla 140 sub 1, p.lla 312, 313, 917 e 918, a questo si accede da viale Gramsci 141C attraverso il sub 15 bcnc p.lla 125 foglio 145 l'area urbana sub 18 e sub 19.



Lotto 2:

catasto comune di Monte San Savino Foglio 19 p.Ila 78, a questo si accede tramite via del Granaio



QUESITO N. 17

determini il **valore dell'immobile**, considerando lo stato di conservazione dello stesso come apportionabili alla procedura i soli contratti di locazione;

Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale** dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi **compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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;

Per ottenere la congrua stima i beni si debbono confrontare tre metodi di Stima: **comparativa, rivalutazione, costo di costruzione**.

Il primo metodo, quello di mercato, è forse il più logico perché tiene in evidenza le condizioni intrinseche dei tempi, della zona, delle situazioni immobiliari della particolare commerciabilità dei beni.

Il secondo metodo di stima è quello della rivalutazione della rendita catastale utilizzato nella determinazione dell'asse ereditario nelle successioni legittime o testamentarie, ai fini del calcolo dell'imposta di successione, nelle donazioni e nella tassazione delle compravendite immobiliari (nei casi in cui si può applicare la modalità "prezzo-valore", in vigore dal 2006).

Il terzo metodo di stima in base al costo di costruzione, viene ottenuto attraverso l'analisi dei listini ufficiali riferiti al costo di costruzione e/o ristrutturazione di edifici simili posti nella zona incrementato dei costi del terreno e delle spese di produzione del bene e/o di tutti quei fattori o variabili di posizione. **La media tra i valori ottenuti con un abbattimento forfettario** (indicativamente del **10-20%**), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, permette di definire un congruo valore per l'immobile subastato.

Prima di applicare i tre metodi di stima si procederà con la seguente analisi descrittiva dei parametri di riferimento per la determinazione della consistenza dei beni:

I beni subastati si trovano nel Comune di Cortona località Camucia in via Gramsci, 141C al piano terra di un edificio con destinazione residenziale e artigianale. Le unità oggetto di pignoramento appartengono al Foglio 145 p.lla 125 sub 8 laboratorio, ex 13 (attuali 23 laboratorio e 24 deposito), 19 area urbana, 14 e 15 bcnc, p.lla 140 sub 1 rimessa, p.lla 312 seminativo arborato, 313 area urbana, 917 seminativo arborato e 918 seminativo arborato.

I laboratori, il deposito presentano un mediocre stato di conservazione poiché occorrono dei lavori di manutenzione sugli intonaci a seguito di umidità o distaccamento di parti di essi. Inoltre la mancanza delle tramezzature che definiscono l'unità in oggetto oltre all'assenza del servizio igienico determinano un degrado funzionale oltre che materico e impiantistico.

Di seguito si riporta il risultato dell'interrogazione alla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'ufficio delle Entrate e le tabelle dimensionali dei bene oggetto della presente:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AREZZO Comune: Cortona

Fascia/zona: Periferica/ABITATO CAMUCIA E ZONE LIMITROFE – FASCIA LUNGO LA STRADA REGIONALE 71 DA SODO FINO A VALLONE

Codice di zona: D2 Micro zona catastale n.: 999

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)	Valori medio €/mq
		Min	Max		Min	Max		
Capannoni industriali	NORMALE	300	460	L	1,6	2,3	L	
Laboratori	NORMALE	530	820	L	2,4	3,5	L	675

- LO STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



Ufficio provinciale di AREZZO
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 14/04/2023
Ora: 13.56.23

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 2 del 07/04/2022

Pubblicazione sul BUR
n. 17 del 27/04/2022

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 1 CASENTINO Comuni di: BIBBIENA, CASTEL FOCOGNANO, CASTEL SAN NICCOLO, CHITIGNANO, CHIUSI DELLA VERNA, MONTEMIGNAIO, ORTIGNANO FAGGIUOLO, POPPI, PRATO VECCHIO, STIA, SUBBIANO, TALLA, PRATO VECCHIO STIA				REGIONE AGRARIA N°: 2 ALTO TEVERE Comuni di: BADIA TEDALDA, CAPRESE MICHELANGELO, FIEVE SANTO STEFANO, SESTINO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO E MISTO	4000	SI	SI		4000	SI	SI	
BOSCO D'ALTO FUSTO	4800				4400			
CAS TAGNETO DA FRUTTO	5000				5800			
COLTURE IN SERRA	50000			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE	50000			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE
COLTURE ORTIVE A PIENO CAMPO	50000				50000			
FRUTTETO SPECIALIZZATO	18000			11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE 7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA	13000			7-TRATTASI DI IMPIANTI DI ETA MEDIA A PARTIRE DALLA MESSA IN DIMORA 11-DA VALUTARE A PARTE GLI IMPIANTI E ATTREZZATURE FISSE
INCOLTO PRODUTTIVO E STERILE	1500			9-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE, SENZA INTERVENTO DELLA MANO DELL' UOMO, DIA UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO. NON SONO CLASSIFICATI COME INCOLTI PRODUTTIVI TERRENI NON COLTIVATI PER EVIDENTE ABBANDONO O DESTINAZIONE TEMPORANEA DIVERSA	1500			6-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE CHE DIA SPONTANEAMENTE UN PRODOTTO VALUTABILE ANCHE MINIMO
PARCO, S EDIMI RUSTICI, GIARDINI, ORTI FAMILIARI E RES EDI	80000				80000			
PASCOLO	2800				2800			
PRATO PASCOLO ARTIFICIALE	3100				3100			
SEMINATIVO ARBORATO INTENSIVO	16000			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 3 CLASSE	16000			1-TRATTASI DI TERRENO CLASSIFICATO CATASTALMENTE DALLA 1 ALLA 5 CLASSE
SEMINATIVO ARBORATO ORDINARIO	6000				6000			

Comune di Cortona				loc. Camucia Viale Gramsci, 141				
Sezione urbana	Foglio	P.IIa	sub	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita €
	145	125	7	C 3	7	216 mq	tot: 232 mq	€ 981,68
			8	C 3	7	105 mq	tot: 118 mq	€ 477,21
			ex13 23	C 3	7	84 mq	tot: 85 mq	€ 381,76
			ex13 24	C 2	7	7 mq	tot: 8 mq	€ 27,11
			14	BNCN	ai sub 2-3-7-8-11-12-23-24			
			15	BNCN	ai sub 2-3-7-8-11-12-23-24			
			19	area urbana		1228 mq		
			5	BNCN	ai sub 2-3-7-8-11-12-23-24			
	145	917		sem arb.		284 mq		RD 2,30 €
		918		sem arb.		271 mq		RD 2,19 €
		140	1	C6	2	62 mq	tot: 56 mq	€ 144,09
		313		area urbana		110 mq		
		312		sem arb.		115 mq		RD 0,91 €
Comune di Monte San Savino				strada vicinale del Granaio				
	19	78		sem arb.		5870 mq		RD 22,74 €
debitore							Proprietà 1/1	

VALUTAZIONE

- Stima comparativa

Il criterio di stima assunto è quello del valore venale del bene.

Il valore venale è quello che il bene assume nel mercato e quindi sono da ricercare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto da ordinari venditori. Si è proceduto, quindi, con il metodo di confronto attraverso l'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi nella zona, con l'attribuzione del giusto prezzo con riferimento all'unità di consistenza, cioè il metro quadrato.

Tale analisi è stata fatta sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle entrate

La seguente valutazione tiene conto dello stato di degrado attraverso un coefficiente di riduzione che è parametrato sul costo delle opere necessario al ripristino di uno stato di conservazione "normale"

Descrizione	Quantità	Prezzo Unitario conserv. normale	coeff. Riduzione degrado	Prezzo Totale €
LOTTO 1 - COMUNE DI CORTONA				
<i>Laboratorio p.lla 125 sub 8</i>	105,0 mq	675,0 €/mq	0,80	€ 56.700,00
<i>Laboratorio p.lla 125 sub 23 ex 13</i>	84,0 mq	675,0 €/mq	0,80	€ 45.360,00
<i>Deposito p.lla 125 sub 24 ex 13</i>	7,0 mq	600,0 €/mq	0,80	€ 3.360,00
<i>Rimessa p.lla 140 sub 1</i>	62,0 mq	350,0 €/mq	0,70	€ 15.190,00
<i>area urbana p.lla 19</i>	1.228,0 mq	8,0 €/mq	1,00	€ 9.824,00
<i>area urbana p.lla 313</i>	110,0 mq	8,0 €/mq	1,00	€ 880,00
<i>seminativo arborato p.lla 312</i>	115,0 mq	8,0 €/mq	1,00	€ 920,00
<i>seminativo arborato p.lla 917</i>	284,0 mq	8,0 €/mq	1,00	€ 2.272,00
<i>seminativo arborato p.lla 918</i>	271,0 mq	8,0 €/mq	1,00	€ 2.168,00
Valore complessivo LOTTO 1				€ 136.674,00
LOTTO 2 - COMUNE DI MONTE SAN SAVINO				
<i>seminativo arborato p.lla 78</i>	5.870,0 mq	1,7 €/mq	0,70	€ 9.782,63
Valore complessivo LOTTO 2				€ 9.782,63
Totale valore Lotti (stima di confronto)				€ 146.456,63

- **Stima analitica per rivalutazione dei redditi catastali**

Il metodo classico di stima analitica per la stima per capitalizzazione dei redditi consente di calcolare il valore di un bene dal rapporto fra il reddito capitalizzabile e il saggio di capitalizzazione propri di quell'immobile. In questo caso, visto lo stato di abbandono degli immobili, il valore derivante da una stima analitica per capitalizzazione viene sostituito con una stima analitica per rivalutazione dei redditi catastali, in quanto sarebbe il valore che verrebbe attribuito in una eventuale vendita ordinaria:

sezione Foglio	p.lla	Sub	Categoria	Classe	consistenza	Rendita €		Coefficiente rivalutazione coef.*1,05*1,2	VALORE IMMOBILE
						R.D.	R.A.		
<i>Fg 145</i>	125	8	C3		105 mq	€ 477,20		126	€ 60.127,20
<i>Fg 145</i>	125	23	C3		84 mq	€ 381,76		126	€ 48.101,76
<i>Fg 145</i>	125	24	C2		7 mq	€ 27,11		126	€ 3.415,86
<i>Fg 145</i>	140		C6		62 mq	€ 144,09		126	€ 18.155,34
<i>Fg 145</i>	125	19	area urb.		1.228 mq				€ -
<i>Fg 145</i>	313		area urb.		110 mq				€ -
<i>Fg 145</i>	312		sem. arb.		115 mq	€ 0,91		112,5	€ 102,38
<i>Fg 145</i>	917		sem. arb.		284 mq	€ 2,30		112,5	€ 258,75
<i>Fg 145</i>	918		sem. arb.		271 mq	€ 2,19		112,5	€ 246,38
Lotto 1 - Via Gramsci, 141 C						€ -			€ 130.407,66
<i>Fg. 19</i>	78		sem. arb.		5.870 mq	€ 22,74		112,5	€ 2.558,25
Lotto 2 - Via Del Granaio Monte San Savino									€ 2.558,25
Valore totale lotti									€ 132.965,91

- **Stima del costo di costruzione**

Si è proceduto con il metodo di confronto attraverso l'individuazione dei prezzi di costruzione di beni analoghi nella zona, con l'attribuzione del giusto prezzo con riferimento all'unità di consistenza metro cubo o metro quadrato.

Descrizione	Quantità	costo Unitario di costruzione	coeff. Posizione	Prezzo Totale €
<i>Laboratorio P.Ila 125 sub8</i>	105,0 mq	600,0 €/mq	1,00	€ 63.000,00
<i>Laboratorio P.Ila 125 sub 23 ex 13</i>	84,0 mq	600,0 €/mq	1,00	€ 50.400,00
<i>Deposito P.Ila 125 sub 24 ex 13</i>	7,0 mq	600,0 €/mq	1,00	€ 4.200,00
<i>Rimessa p.Ila 140 sub 1</i>	62,0 mq	400,0 €/mq	1,00	€ 24.800,00
<i>area urbana p.Ila 19</i>	1.228,0 mq	8,0 €/mq	1,00	€ 9.824,00
<i>area urbana p.Ila 313</i>	110,0 mq	8,0 €/mq	1,00	€ 880,00
<i>seminativo arborato p.Ila 312</i>	115,0 mq	8,0 €/mq	1,00	€ 920,00
<i>seminativo arborato p.Ila 917</i>	284,0 mq	8,0 €/mq	1,00	€ 2.272,00
<i>seminativo arborato p.Ila 918</i>	271,0 mq	8,0 €/mq	1,00	€ 2.168,00
	2.266,0 mq	Totale costo dicostruzione		€ 158.464,00
detrazione per effetto delle stato di degrado e relative spese accessorie		17,5 €/mq	-25,0%	-€ 39.616,00
Lotto 1		Totale valore (stima Costo di costruzione)		€ 118.848,00

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Si ottiene facendo la media aritmetica fra i valori ottenuti con i metodi di Stima Comparativa, Stima Analitica e Stima dei costi di costruzione (se paragonabile e/o incrementabile dell'incidenza dovuta all'ubicazione):

VALORE LOTTO 1

Valore di Mercato = (V1. stima Comparativa + V2. stima analitica + V3. stima dei costi) / 3		
V1 Valore (stima Comparativa)	base OMI	€ 136.674,00
V2 Valore (stima analitica)	capitalizzazione redditi	€ 130.407,66
V3 Valore (stima dei costi)	costo costruzione	€ 118.848,00
Valore medio di mercato	Vm= (V 1+V 2+V 3) / 3	€ 128.643,22
Riduzione forfettaria per effetto delle opere di divisione e adeguamento igienico immobile	-18,00%	-€ 23.155,78
Valore di mercato ridotto		€ 105.487,44
Riduzione forfettaria per Vendita coattiva e assenza di garanzie	-10,00%	-€ 10.548,74
Valore di mercato della quota parte dei beni subastati		€ 94.938,70
costi per regolarizzare le difformità urbanistiche ed edilizie	vedi Quesito n 11	-€ 4.257,00
costi per regolarizzare le difformità catastali	vedi Quesito n 9	-€ 2.523,84
Valore decurtato delle spese di regolarizzazione		€ 88.157,86
Base d'asta subalterno 7 perizia 62/17		€ 75.000,00
LOTTO 1 valore da attribuire a base d'asta (arrotondato per difetto)		€ 163.000,00

N.B. :

- ❖ **Inoltre si precisa che il valore degli immobili come sopra determinato è comprensivo di tutte le servitù, accessioni, usi ed ogni altro legame con la proprietà, pertanto il valore del bene comprende anche le quote relative ai BCNC serventi l'unità in oggetto.**

VALORE LOTTO 2

Valore di Mercato = (V1. stima Comparativa + V2. stima analitica + V3. stima dei costi) / 3		
V1 Valore (stima Comparativa)	base OMI	€ 9.782,63
V2 Valore (stima analitica)	capitalizzazione redditi	valore non confrontabile
V3 Valore (stima dei costi)	costo costruzione	valore non confrontabile
Valore medio di mercato	Vm= (V 1+V 2+V 3) / 3	€ 9.782,63
Riduzione per effetto della presenza dell'elettrodotto aereo	-5,00%	-€ 489,13
Valore di mercato ridotto		€ 9.293,50
Riduzione forfettaria per Vendita coattiva e assenza di garanzie	-10,00%	-€ 929,35
Valore di mercato della quota parte dei beni subastati		€ 8.364,15
costi per regolarizzare le difformità urbanistiche ed edilizie	vedi Quesito n 11	€ 0,00
costi per regolarizzare le difformità catastali	vedi Quesito n 9	€ 0,00
Valore decurtato delle spese di regolarizzazione		€ 8.364,15
LOTTO 2 valore da attribuire a base d'asta		€ 8.000,00

N.B. :

- ❖ **Inoltre si precisa che il valore degli immobili come sopra determinato è comprensivo di tutte le servitù, accessioni, usi ed ogni altro legame con la proprietà, pertanto il valore del bene comprende anche le quote relative ai BCNC serventi l'unità in oggetto.**

QUESITO N. 18

se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari 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, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Gli immobili sono stati pignorati per intero; l'ipotesi di divisione in lotti è basata sulla diversa ubicazione in due comuni distinti. A tale riguardo è stato creato il lotto 1 contenente tutti i beni subastati posti nel comune di Cortona località Camucia mentre il terreno posto nel comune di Monte San Savino località il Granaio costituisce il lotto 2.

Non occorrono frazionamenti di terreni e quote compensative per effetto di divisione.

La valutazione dei due lotti è stata eseguita attraverso le relative stime per le quali si rimanda alla risposta del quesito precedente.



QUESITO N. 19

Allegli le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si allegano documentazione fotografica e planimetrie immobile nella richiamata documentazione fotografica e urbanistica

Riepilogo descrittivo dei beni oggetto di esecuzione

I beni subastati si trovano in due comuni: Comune di Cortona in via Gramsci n. 141/C a piano terra in una zona produttiva D1 a poca distanza dalla frazione Camucia e nel Comune di Monte San Savino in via del Granaio per quanto riguarda un terreno.

Nel dettaglio nel comune di Cortona Arezzo abbiamo i seguenti beni:

- **Foglio 145 p.IIa 125 sub 7 (già oggetto di perizia)**, destinazione fabbricato ad uso laboratorio artigianale commerciale, categoria C/3, ha una consistenza di 216 mq, superficie catastale 232 mq. in stato di abbandono.

Il laboratorio internamente non è del tutto definito e utilizzabile come unica unità immobiliare in quanto le separazioni dalle altre unità sono mancanti o provvisorie poiché originariamente era unico ambiente e così è rimasto indipendentemente dai frazionamenti catastali e definizioni urbanistiche presenti in comune. Esistono ancora i collegamenti funzionali ed impiantistici con i

magazzini e reparti di lavorazione con l'originario laboratorio artigianale. Di fatto la suddivisione catastale comprende una porzione di laboratorio con un ufficio senza servizi igienici e spogliatoi che si trovano in un'altra zona del piano terra all'interno delle altre unità. Quindi, per essere utilizzata come di fatto individuata catastalmente, l'unità pignorata ha necessità di tutta una serie di lavori edili ed impiantistici che la rendano autonoma per le funzioni essenziali e gestibile a livello condominiale per l'uso impiantistico di acqua, corrente, ecc.

- **Foglio 145 p.IIa 125 sub 8**, destinazione fabbricato ad uso laboratorio artigianale commerciale, categoria C/3, ha una consistenza di 105 mq superficie catastale 118 mq. in stato di abbandono con ancora presenti nell'ufficio i documenti contabili e degli arredi. *Al sub. 8 si accede tramite il bcnc 15 e il sub. 18 (non oggetto di pignoramento ma con servitù di passo temporanea, all'interno troviamo un'area a laboratorio, un ufficio e un bagno.*
Il laboratorio internamente non è del tutto definito e utilizzabile come unica unità immobiliare in quanto le separazioni dalle altre unità sono mancanti poiché originariamente era unico ambiente e costituiva porzione del sub. 7 ad esso collegato. Anche per l'impiantistica vale quanto sopra descritto per il sub. 7.
- **Foglio 145 p.IIa 125 sub ex 13 oggi suddivisa nel sub 23, laboratorio e sub 24 magazzino/deposito**, di fatto per essere un laboratorio mancano le funzioni essenziali dei servizi igienici e le divisioni dagli altri sub 7 e sub 12. Il sub 24, accessibile dall'esterno attraverso il bcnc sub 14 la p.IIa 917 e l'attuale sub 918 che impedisce di fatto l'ingresso in quanto usucapita ma senza dichiarazione.
- **Foglio 145 p.IIa 125 sub 14** bcnc ai sub 2-3-7-8-11-12-23-24 indispensabile per l'accessibilità dei beni,
- **Foglio 145 p.IIa 125 sub 15** bcnc.ai sub ai sub 2-3-7-8-11-12-23-24 indispensabile per l'accessibilità dei beni,
- **Foglio 145 p.IIa 125 sub 19** area urbana di 1228 mq tramite questo subalterno si ha l'accesso al sub 1 della p.IIa 140
- **Foglio 145 p.IIa 313** area urbana 110 mq.
- **Foglio 145 p.IIa 312** seminativo arborato 115 mq,
- **Foglio 145 p.IIa 917** seminativo arborato 284 mq tramite la quale si ha l'accessibilità a parte dei beni subastati
- **Foglio 145 p.IIa 918** seminativo arborato 271 mq tramite la quale si ha l'accessibilità a parte dei beni subastati
- **Foglio 145 p.IIa 140 sub 1** destinazione rimesse, categoria C/6, ha una consistenza di 62 mq superficie catastale 56 mq. in stato di semi abbandono, i locali ospitano un pollaio e rimessa attrezzi agricoli.

Nel dettaglio nel comune di Monte San Savino Arezzo abbiamo i seguenti beni:

- **Foglio 19 p.IIa 78** area urbana terreni coltivato al momento del sopralluogo, su tale terreno è presente un traliccio della corrente elettrica, confina a nord con la p.IIa 77, a est con la strada vicinale del Granaio, a ovest con la p.IIa 101e a sud con la p.IIa101 e la strada vicinale del Granaio.

Dopo aver effettuato una congrua analisi di stima dei beni, si è concluso che valori di mercato sono i seguenti:

- **Beni subastati comune di Cortona valore euro 88.000,00**
- **Beni subastati comune di Monte San Savino valore euro 8.000,00**
- **Beni subastati oggetto di precedente valutazione comune di Cortona valore euro 75.000,00**

Si allegano:

1. Documentazione catastale
 - Elaborato Planimetrico foglio 145 p.IIa 140
 - Elaborato Planimetrico foglio 145 p.IIa 125 aggiornato
 - Planimetria catastale foglio 145 p.IIa 125 sub 8
 - Planimetria catastale foglio 145 p.IIa 125 sub 13 soppresso
 - Planimetria catastale foglio 145 p.IIa 125 ex sub 13 attuale sub 23
 - Planimetria catastale foglio 145 p.IIa 125 ex sub 13 attuale sub 24
 - Planimetria catastale foglio 145 p.IIa 140 sub 1
 - Elaborato Planimetrico foglio 145 p.IIa 186 (necessario ad individuare il confine con gli immobili riportati nella p.IIa 140)
 - Estratto di mappa foglio 145 p.IIa 125, 140, 313, 312, 917, 918
 - Estratto di mappa Foglio 19 p.IIa 78
 - Visure catastali xxxxxxxxxxxxxx Cortona
 - Visure catastali xxxxxxxxxxxxxx Monte San Savino
2. Documentazione fotografica con relativi estratti catastali
3. Documentazione urbanistica
4. Copia titoli di provenienza
5. Email risposta Agenzia delle Entrate
 - Visura camerale xxxxxxxxxxxxxx
6. Email cancellerie Civile Esecuzioni Immobiliari
7. Certificato di morte xxxxxxxxxxxxxx
 - Certificato di morte xxxxxxxxxxxxxx
8. Certificato destinazione Urbanistica Comune Cortona
 - Certificato destinazione Urbanistica Comune Monte San Savino
9. Copia titoli edilizi
10. Attestazione Abitabilità

11. Estratto certificato matrimonio
12. Copia convenzione matrimoniale del 31.08.1993 rep. N. 36874
13. Copia convenzione matrimoniale del 14.09.1993 rep. N. 36660
14. Elenco pratiche edilizie
15. Ispezione ipotecaria
2023 Nuovo Pignoramento
16. Planimetrie anonime immobile
17. Elaborato peritale completo (in forma anonima)
18. Sintetica relazione per la vendita (estensione doc e pdf)
19. Attestazione avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte

Arezzo, 25/10/2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Luca Brandini
