

TRIBUNALE DI AREZZO

- PROVINCIA DI AREZZO -

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/2017

PROMOSSA DA

contro

- PERIZIA TECNICA -

Arezzo, 10 luglio 2018

PREMESSA IN RISPOSTA AI QUESITI

In data 04/12/2017, il sottoscritto ***** di Arezzo veniva nominato "esperto" dal Signor Giudice della esecuzione immobiliare, sostituita successivamente dal, dando mandato al sottoscritto di rispondere con la presente relazione a dei quesiti inerenti l'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Con giuramento del 12/12/2017 il CTU accettava l'incarico in oggetto.

Comune di Cortona								
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
loc. Camucia Viale Gramsci, 141/c pt								
debitore							Proprietà 1/1	

dati: Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

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 precedente 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 precedente 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 precedente 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. 947 del 23/02/2017), questi risultano idonei all'individuazione degli immobili subastati ma emergono problematiche di seguito specificate. La planimetria catastale del bene al foglio 145 p.la 125 sub. 7 riporta chiaramente **una problematica di accesso al laboratorio oggetto di pignoramento** (cat. C3 , classe 7 mq. 216, rendita euro 981,68) **in quanto questo è raggiungibile attraverso il sub. 15 BCNC il quale avrebbe dovuto essere oggetto di pignoramento come anche la parte retro dello stesso laboratorio identificata dal sub 14 BCNC e p.la 917 in qualità di pertinenza condominiale dello stesso sub 7. Diversamente il laboratorio, se alienato senza le quote parti dei beni comuni, risulterebbe inaccessibile.**

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

A supporto della certificazione notarile sostitutiva, dove vengono certificati i dati catastali attuali e la loro provenienza, si allega la visura catastale storicaⁱ.

Inoltre tra la documentazione depositata non risulta il certificato di stato civile dell'esecutato. Tale estratto dell'atto di matrimonio con relative note a margine è stato acquisito dal CTU presso il Comune del luogo dove è stato celebrato. Non essendo state riportate note all'atto del matrimonio si evince che i coniugi erano in comunione legale dei beni (matrimonio stipulato il 02/05/1959)ⁱⁱ. Successivamente in data 31.08.1993, rep. N. 36874 a rogito del notaio ***** i sig.ri ***** hanno costituito fondo patrimoniale nel quale hanno inserito anche il bene pignoratoⁱⁱⁱ. A distanza di pochi giorni è stata effettuata una modifica a tale convenzione matrimoniale tramite atto del 14.09.1993 , rep. N. 36660 a rogito del Notaio ***** con il quale veniva

ⁱ Si allega visure catastali, planimetrie catastali, EPS, visura storica per immobile n. T110988

ⁱⁱ Si allega estratto atto di matrimonio

ⁱⁱⁱ Si allega copia convenzione matrimoniale del 31.08.1993 rep. N. 36874

cancellato, il bene attualmente pignorato, da tale fondo^{iv}. Il 30.03.2005 rep. 1261 con atto a rogito del Notaio ***** veniva sciolto tale fondo patrimoniale – convenzione matrimoniale in maniera definitiva

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. Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza recepito dal CTU^v) 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 mancanti:

- a) planimetrie catastali e planimetria relativa all'ultima concessione in sanatoria. Si allegano le planimetrie catastali presenti presso gli uffici del demanio e di seguito dalle quali emergono le criticità di cui al quesito precedente.
 - Per quanto riguarda le planimetrie relative all'ultima sanatoria, si allegano gli elaborati del laboratorio sub 7 inerenti la concessione in sanatoria n. 2025 del 19/02/2002 la quale non è coerente con la planimetria catastale aggiornata al 2004

- b) nota di trascrizione del titolo di provenienza avente i dati corrispondenti a quelli del certificato notarile depositato agli atti.

Nello specifico la proprietà giunge alla sig.ra ***** in qualità di unica proprietaria attraverso atto di vendita del notaio ***** del 15/12/1972 rep. 3280/1136, trascritto ad Arezzo con nota del 1972 al n. 10525 Reg. Part. Con tale atto la sig.ra ***** acquista il bene in oggetto dai sigg.ri *****

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.

^{iv} Si allega copia convenzione matrimoniale del 14.09.1993 rep. N. 36660

^v Si allega atto di provenienza.

Alla data del 24/01/2018 i seguenti beni:

UNITA' NEGOZIALE 1							
Cortona Foglio	p.IIa	Sub	Categoria qualità	Classe	consistenza	Rendita €	
						R.D.	R.A.
fg. 145	125	7	C/3		216 mq	€ 981,68	
debitore						Proprietà 1/1	

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^{vi}:

Ipoteca volontaria iscritta ad Arezzo in data 8.2.2008 al n. 2595/384 di formalità

Iscrizione, a favore della ***** con sede a Firenze codice fiscale ***** , per complessivi euro 420.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 210.000,00 a seguito di atto in data 07/02/2008 n. 35702/5433 di repertorio dott.ssa ***** Notaio in Cortona, a carico della sig.ra ***** gravante sulla particella oggetto di pignoramento. Si precisa che debitore non datore di ipoteca è la società "*****" con sede in Cortona codice fiscale

Pignoramento trascritto ad Arezzo in data 7.3.2017 al n. 3277/2234 di formalità,

a favore della ***** con sede in Siena e contro la sig.ra ***** , gravante su particella oggetto di pignoramento

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;

Dai documenti esaminati non è emersa l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, salvo la servitù di fatto costituita per l'accessibilità all'unità immobiliare che si viene a creare nel sub. 15 BCNC il quale avrebbe dovuto essere oggetto di pignoramento come anche la parte retro dello stesso laboratorio identificata dal sub 14 BCNC e p.IIa 917 in qualità di pertinenza condominiale dello stesso sub 7, (riportate nel quesito n.1).

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

^{vi} Si allegano visure trascrizioni inerenti la provenienza dei beni e ispezioni ipotecarie.

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.

QUESITO N. 6

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

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

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

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

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli 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) A seguito della verifica presso le cancellerie del Tribunale è stata richiesta la documentazione inerente le cause pendenti risultante dai RR.II.^{vii}
- b) L'immobile pignorato è un laboratorio artigianale e non è occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore esecutato, pertanto non necessita l'acquisizione del provvedimento di assegnazione.

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 che se non costituita una servitù di passo, risulterebbe intercluso. Pertanto tale servitù di passaggio è di fatto in essere ma dovrà essere costituita.

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

Ipoteca volontaria iscritta ad Arezzo in data 8.2.2008 al n. 2595/384 di formalità

Iscrizione, a favore della ***** con sede a Firenze codice fiscale ***** , per complessivi euro 420.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 210.000,00 a seguito di atto in data 07/02/2008 n. 35702/5433 di repertorio dott.ssa *****
Notaio in Cortona, a carico della sig.ra ***** gravante sulla particella oggetto di

^{vii} Si allega email alle Cancellerie Civile ed Esecuzioni Immobiliari.

pignoramento. Si precisa che debitore non datore di ipoteca è la società "*****" con sede in Cortona codice fiscale

Pignoramento trascritto ad Arezzo in data 7.3.2017 al n. 3277/2234 di formalità.

a favore della ***** con sede in Siena e contro la sig.ra ***** , gravante su particella oggetto di pignoramento

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 :

CALCOLO DELL'INCIDENZA DEL VALORE IPOTECARIO IN RELAZIONE ALLA QUOTA DI VALORE POSTO A GARANZIA

sezione Foglio	p.la	Sub	Categoria	Classe	consistenza	Rendita €		Coefficiente rivalutazion coef.*1,05*1,2	VALORE IMMOBILE
						R.D.	R.A.		
Fg 145	125	7	C3		216 mq.	€ 981,68		126	€ 123.691,68
									€ -
Viale Gramsci 141 C Camucia Cortona *****						€ 981,68	€ -		€ 123.691,68
Ipoteca Volontaria n. 2595/384 *****				1	x	€ 420.000,00		100,0%	€ 123.691,68
FORMALITA'		QUOTA PARTE		GRADO		VALORE IPOTECA		INCIDENZA	VALORE IMMOBILI
Ipoteca Volontaria n. 2595/384 Banca Toscana				1		€ 420.000,00		100%	€ 123.691,68

TABELLA DEGLI ONERI PER LA RESTRIZIONE O CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ

formalità	bollo	tassa /imposte ipotecaria	ALIQUOTA TASSAZIONE	PRO QUOTA	Importo Garanzia o quota parte	oneri di cancellazione o restrizione
Ipoteca Volontaria n. 2595/384 Banca Toscana spa	€ 59,00	€ 35,00				€ 94,00
			0,50%	100,0%	con un minimo di 200€ € 420.000,00	€ 2.100,00
Pignoramento immobiliare n. 3277/2234 del 7/03/2017 Monte dei Paschi di Siena	€ 59,00	€ 35,00 € 200,00	unita negoziale 1			€ 294,00
totale spese di cancellazione e/o restrizione						€ 2.488,00

In merito alle difformità urbanistico catastali si specifica quanto segue:

tra la planimetria catastale n. AR0018101 del 12/01/2004 e la pratica edilizia in sanatoria n. 2025 del 19/02/2002, sussistono delle divergenze nella distribuzione interna poiché di fatto l'unità è coerente alla planimetria catastale ma non c'è allineamento con la conformità urbanistica dell'ultima pratica edilizia, nella quale è presente un unico ufficio e manca quello in corrispondenza dell'ingresso sul retro al sub 14. Inoltre sono presenti lievi difformità prospettiche sulle dimensioni delle forature.

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 scontreranno 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€

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 carroio) 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 nel Comune di Cortona in via Gramsci n. 141/C a piano terra.

L'unità in oggetto è iscritta al catasto fabbricati Comune Cortona fg. 145 **p.lla 125 sub 7** destinazione fabbricato ad uso laboratorio artigianale commerciale, categoria C/3

I locali si trovano in una zona produttiva D1 a poca distanza dalla frazione Camucia.

Il **sub. 7** si trova al numero civico 141/C di viale Gramsci, ha una consistenza di 216 mq in stato di abbandono con ancora presenti gli arredi,

i macchinari e materiali delle lavorazioni svolte in passato.





Il laboratorio internamente non è definito e utilizzabile come unica unità immobiliare in quanto non ci sono delle separazioni, tramezzature interne 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 due uffici 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. Oltre all'accessibilità più volte sopra richiamata da regolarizzare almeno come servitù di passo.

I beni subastati confinano con il sub 13 ad ovest, il sub 8 a est entrambi appartenenti alla proprietà di Pasqui Margherita, il sub 14 BCNC a nord e sub 15 BCNC a sud entrambi comuni ai sub 2, 3, 7, 8, 11, 12, 13, pertanto serventi il sub 7 oggetto della presente.

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. 3277 del 7.3.2017** inerenti il sub. 7 consentono l'individuazione del bene. Si ribadisce che dovrebbero essere pignorati anche i BCNC che permettono l'accessibilità all'unità in oggetto.

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;

Da quanto riportato in catasto nella planimetria catastale n. AR0018101 del 12/01/2004 e la pratica edilizia in sanatoria n. 2025 del 19/02/2002 sussistono delle divergenze nella distribuzione interna poiché di fatto l'unità è coerente alla planimetria catastale con la presenza di due uffici mentre non c'è allineamento e pertanto conformità urbanistica con la pratica edilizia n. 20025 nella quale è presente un unico ufficio e manca quello in corrispondenza dell'ingresso sul retro al sub 14. Inoltre sono presenti lievi difformità prospettiche sulle dimensioni delle forature

Pertanto se la decisione è quella smontare le strutture mobili che definiscono l'ufficio non conforme, dovrà essere fatto un aggiornamento catastale della planimetria, mentre se si interviene con la sanatoria edilizia del locale in oggetto, una volta eseguita il catasto risulterà conforme.

Di seguito si riporta un riepilogo dei costi presunti:

DESCRIZIONE	QUANTITA'	COSTO UNITARIO	COSTO TOTALE
DOCFA			
Aggiornamento planimetrie	1	€ 450	€ 450,00
TOTALE COMPETENZE			€ 450,00
contributo INARCASSA	4%	€ 450,00	€ 18,00
imponibile fattura			€ 468,00
IVA	22%	€ 468,00	€ 102,96
SPESE deposito e visure	1	€ 60,00	€ 60,00
totale fattura			€ 630,96

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 di segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), oppure in difformità da essa. 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	€ 761,28	€ 1.846,28
<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					€ 1.846,28

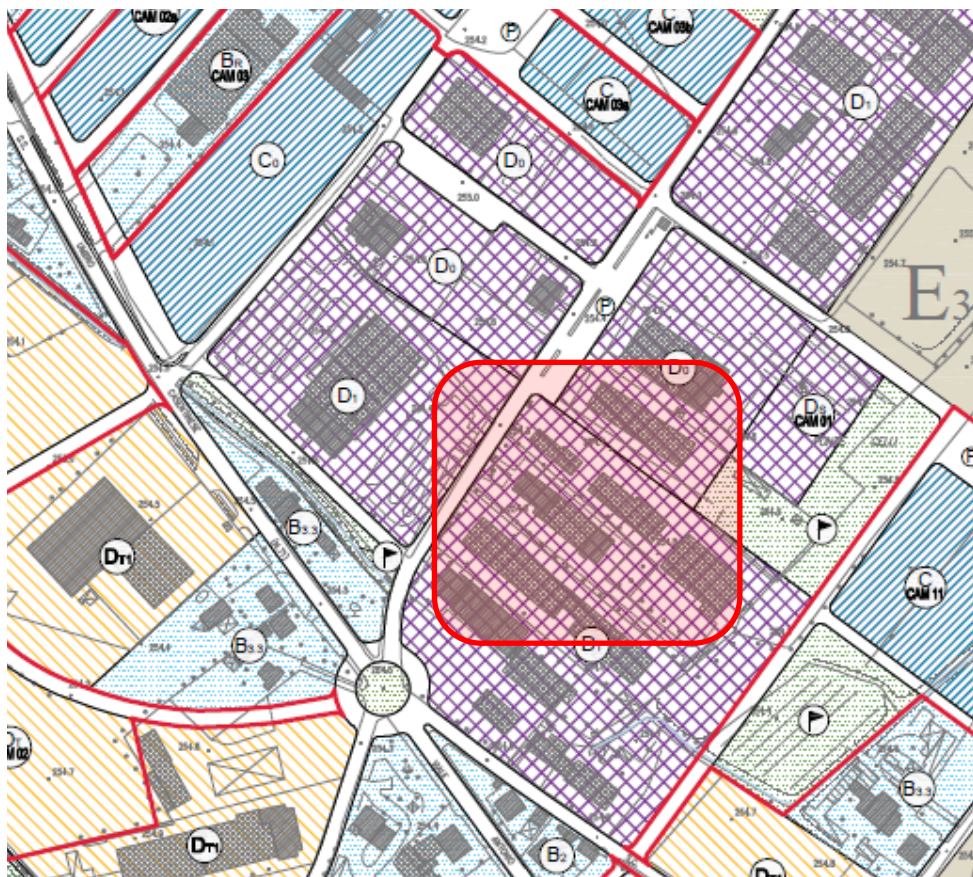
I titoli edilizi^{viii} reperiti vengono allegati per completezza, inoltre si segnala che dalle visure storiche presso gli Uffici del Comune di Cortona risulta presente l'Autorizzazione di Abitabilità dell'intero immobile risalente all'anno 2002^{ix}

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 SUC esistenti rispettivamente del 10% e del 30% anche in esubero ai parametri edilizi sopra individuati a condizione che detti



^{viii} Si allegano autorizzazioni edilizie

^{ix} Si allega copia attestazione di abitabilità/agibilità

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 Uf utilizzo fondiaria	Rapporto copertura	Np. Numero piani max	Altezza massima
D₁	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 eventuale progetto di sistemazione urbanistica.			
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 del Codice Civile e di quelle relative della distanza tra pareti finestrate antistanti.			

Non essendo oggetto della presente terreni o aree fabbricabili non si allega il relativo certificato di destinazione Urbanistica.

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;

Le prime pratiche edilizie^x presentate, inerente il bene subastato, rappresentato al catasto fabbricati di Cortona, fg. 145 p.la 125 sub 7 oltre a quant'altro presente nel comparto in oggetto, risalgono agli anni '70 ed hanno come intestatario ***** marito defunto della sig.ra *****. 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 ***** con il n. 2025

^x Elenco pratiche edilizie.

rilasciata in data 19/02/2002 la quale fotografa l'ultima situazione autorizzata. In quest'ultima concessione in sanatoria non viene riportato un ufficio interno realizzato con pannellature vetrate e metalliche e costituisce un elemento difforme urbanisticamente ma non catastalmente poiché riportato in modo esatto nella planimetria catastale quindi sarà necessario, come già spiegato nei precedenti quesiti, demolirlo e aggiornare il catasto o viceversa sanare la difformità.

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*****.

Al momento non sussistono contratti di affitto o locazione registrati e all'atto del sopralluogo effettuato in data 31/05/2018 non è stata rilevata la presenza di occupazione dei locali da parte di persone anche se sono presenti arredi, materiali e beni mobili in generale.

Gli immobili sono nella totale disponibilità della proprietà.

QUESITO N. 13

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

E' stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal Comune in cui è stato contratto. Risultano dalle annotazione riferite a una convenzione matrimoniale 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 allega copia dell'estratto di atto di matrimonio e convenzione matrimoniale)

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);

L'immobile pignorato è un laboratorio artigianale e non è occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore esecutato, pertanto non necessita l'acquisizione del provvedimento di assegnazione.

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;*

Il laboratorio internamente non è definito e utilizzabile come unica unità immobiliare in quanto non ci sono delle separazioni, tramezzature interne 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. 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 all'unità in oggetto almeno indipendenza d 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa;*

Qualora abbia formato più lotti, 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.);

Ad oggi il bene subastato necessita di opere di divisione che lo rendano autonomo e fruibile pertanto sembra inutile valutare ulteriore parcellizzazione del bene con incremento dei costi per la creazione di doppi servizi igienici ed impianti ad essi funzionali.

QUESITO N. 17

*determini il **valore dell'immobile**, considerando lo stato di conservazione dello stesso come apponibili 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 del 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 **15-20%**), 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. L'unità oggetto di pignoramento appartiene alla p.lla 125 sub 7, ha destinazione laboratorio (C3) e presenta 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 2017 - Semestre 2

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)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	Valore medio (€/mq)
		Min	Max		Min	Max		
Capannoni industriali	NORMALE	310	495	L	1,7	2,4	N	402,5
Laboratori	NORMALE	530	820	L	2,6	3,8	N	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

UNITA' NEGOZIALE 1							
Cortona Foglio	p.IIa	Sub	Categoria qualità	Classe	consistenza	Rendita €	
						R.D.	R.A.
Fg. 145	125	7	C3		216 mq	€ 981,68	
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 €
Laboratorio p.IIa 125 sub 7	216,0 mq	675,0 €/mq	0,70	€ 102.060,00
Totale valore (stima di confronto)				€ 102.060,00
<i>debitore</i>		<i>Proprietà</i>		1
				€ 102.060,00

- **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.IIa	Sub	Categoria	Classe	consistenza	Rendita €		Coefficiente rivalutazione coef.*1,05*1,2	VALORE IMMOBILE
						R.D.	R.A.		
Fg 145	125	7	C3		216 mq	€ 981,68		126	€ 123.691,68
Via Gramsci, 141 C						€ 981,68	€ -		€ 123.691,68

- **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 €
Laboratorio P.IIa 125 sub 7	216,0 mq	600,0 €/mq	1,00	€ 129.600,00
216,0 mq Totale costo dicostruzione				€ 129.600,00
detrazione per effetto delle opere di ristrutturazione e relative spese accessorie		150,0 €/mq	-25,0%	-€ 32.400,00
Totale valore (stima dei costi)				€ 97.200,00
<i>debitore</i>		<i>Proprietà</i>		1
				€ 97.200,00

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 di Mercato = (V1. stima Comparativa + V2. stima analitica + V3. stima dei costi) / 3		
V1 Valore (stima Comparativa)	base OMI	€ 102.060,00
V2 Valore (stima analitica)	capitalizzazione redditi	€ 123.691,68
V3 Valore (stima dei costi)	costo costruzione	€ 97.200,00
Valore medio di mercato	$V_m = (V_1 + V_2 + V_3) / 3$	€ 107.650,56
Riduzione forfettaria per effetto delle opere di divisione e adeguamento igienico immobile	-18,00%	-€ 19.377,10
Valore di mercato ridotto		€ 88.273,46
Riduzione forfettaria per Vendita coattiva e assenza di garanzie	-12,00%	-€ 10.592,82
Valore di mercato della quota parte dei beni subastati		€ 77.680,64
costi per regolarizzare le difformità urbanistiche ed edilizie	vedi Quesito n 9	-€ 1.827,28
costi per regolarizzare le difformità catastali	vedi Quesito n 9	-€ 630,96
Valore decurtato delle spese di regolarizzazione		€ 75.222,40
	valore da attribuire a base d'asta	€ 75.000,00

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;*

L'immobile è stato pignorato per l'intero; pertanto si propone la vendita dell'intero lotto evitando ulteriori frammentazioni.

Di fatto l'immobile necessita di opere di divisione (tramezzi e servizio igienico) allo scopo di renderlo usufruibile . Pertanto risulta evidente che l'immobile non è ulteriormente divisibile .

Inoltre le spese di divisione potrebbero essere a carico dell'acquirente e necessariamente sottratte dal valore di stima come evidenziato nello stesso riepilogo di valutazione.

QUESITO N. 19

Allegli le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.^{xi}

Riepilogo descrittivo dei beni oggetto di esecuzione

Il bene pignorato si trova nel Comune di Cortona, *Località Camucia viale Gramsci 141C.*

L'immobile in oggetto è identificato catastalmente al **fg. 145 p.IIa 125 sub 7**, posta a piano terra in un'area con destinazione ad uso laboratorio artigianale.

Il bene subastato confina con il sub 13 ad ovest, il sub 8 a est entrambi appartenenti alla proprietà di Pasqui Margherita, il sub 14 BCNC a nord e sub 15 BCNC a sud entrambi comuni ai sub 2, 3, 7, 8, 11, 12, 13, pertanto serventi il sub 7 oggetto della presente. L'accesso al laboratorio avviene da un resede comune.

Il laboratorio internamente non è definito e utilizzabile come unica unità immobiliare in quanto non ci sono delle separazioni, tramezzature interne 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 due uffici senza servizi igienici e spogliatoi che si trovano in un'altra zona del piano terra all'interno delle altre unità.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile presenta degrado, materico, biologico e sono presenti arredi materiali e attrezzature della precedente attività lavorativa.,

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile presenta degrado materico diffuso, l' impiantistica è da integrare.

^{xi} Si allegano documentazione fotografica e planimetrie immobile

Dopo aver effettuato una congrua analisi di stima sul bene, si è concluso che il suo valore di mercato ammonta a euro 75.000,00.

Si allegano:

1. visura storica per immobile n. T110988, planimetrie catastali, eps, visure catastali, estratto di mappa,
2. Estratto atto di matrimonio
3. Copia convenzione matrimoniale del 31.08.1993 rep. N. 36874
4. copia convenzione matrimoniale del 14.09.1993 rep. N. 36660
5. Atto di provenienza
6. visure di trascrizione inerenti la provenienza dei beni e ispezione ipotecaria
7. Email cancellerie Esecuzioni Immobiliari
8. estratto licenze e autorizzazioni edilizie
9. Copia attestazione agibilità
10. Elenco pratiche edilizie
11. Documentazione fotografica, planimetrie immobile
12. elaborato peritale completo (in forma anonima)
13. sintetica relazione per la vendita (estensione doc e pdf)
14. Attestazione avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte

Arezzo, 10/07/2018

Il C.T.U.
