

TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 110/2020

XXXXX XXXX XXXX c/ XXXXX XXXXX

oooooooooooooooooooo

Il giorno 29 marzo 2021 il sottoscritto Geom. Stefano Bacciarelli prestava giuramento di rito come esperto tecnico presso il Tribunale di Arezzo.

Il Giudice dell'Esecuzione conferiva il seguente incarico:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.
Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:
 - la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
 - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;
- 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;
- 4) accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:
 - a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai 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 curae spese della procedura:
- le iscrizioni;
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - le difformità urbanistico-catastali;
- 7) **descriva l'immobile** pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;
 - 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
 - 9) proceda, previa segnalazione al creditore precedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
 - 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
 - 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 somme già corrisposte o da corrispondere;
 - 12) **accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia.** Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, 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. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione**, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'**indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorché il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).**
- In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) allegli, 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;
 - 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca



il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

- 15) precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- 16) dica se sia 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..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);
- 17) **determini il valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà esser ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.
- Nella determinazione del valore di stima, 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 (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 18) **se l'immobile è pignorato solo pro quota**:
- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
 - verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
 - in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
 - se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;
- 19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
- 20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha effettuato le verifiche ed il sopralluogo di rito, quest'ultimo il giorno 14 settembre u.s. ed è in grado di formulare la seguente perizia.

3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Gli immobili oggetto di pignoramento sono gravati dalle seguenti formalità:

- Iscrizione **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** in data 13/12/2007 n° 26977 Registro Generale e



n° 6166 del particolare, di € 600.000,00 (euro seicentomila/00) di cui € 300.000,00 (euro trecentomila/00) di capitale a favore di **XXXXX XXXXX XXXX**.

- Iscrizione **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** in data 30/08/2012 n° 12357 Registro Generale e n° 1452 del particolare, di € 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00) di cui € 105.000,00 (euro centocinquemila/00) di capitale a favore di **XXXXX XXXXX XXXX**.

- Trascrizione in data **29/06/2020** n° 7725 Registro Generale e n° 5559 del particolare, avente per oggetto **verbale di pignoramento immobili** a favore di **XXXXX XXXXX XXXX**.

Il sottoscritto ha anche predisposto una tabella delle formalità pregiudizievoli (Allegato 5).

4) Vincoli od oneri di natura condominiale

Per gli immobili oggetto di esecuzione non risulta costituito alcun condominio.

5) Sussistenza di diritti demaniali o servitù pubbliche

Relativamente ai beni oggetto di esecuzione non si rileva l'esistenza dei suddetti diritti od usi civici.

6) Esistenza di vincoli od oneri

Non si rileva l'esistenza di alcun vincolo od onere oltre a quelli a carico della procedura che sono riepilogati nella tabella delle formalità pregiudizievoli (Allegato 5).

7) DESCRIZIONE FISICA E CATASTALE

7.1) Descrizione fisica

I beni oggetto di esecuzione sono posti in Comune di Cortona, località San Marco - N.A. Casorbica n. 2, lungo la strada comunale della Murata, costituiti da:

– appartamento per civile abitazione posto, in edificio in linea plurifamiliare e di maggior consistenza la cui epoca di realizzazione è risalente al primo decennio del secolo scorso, ai piani terra, primo e secondo collegati tra di loro tramite scala interna, avente accesso dal



locale soggiorno a piano terra (sub. 4) di altra proprietà, e così composto: -al piano terra, da ingresso e scala; -al piano primo, da pianerottolo, disimpegno, soggiorno con balcone, cucina, due disimpegni, tre camere e un bagno; -al piano secondo, da due vani ad uso soffitta, non separati fisicamente dal sub. 3, accessibile per tramite di scala a comune con il sub. 3. L'accesso carrabile avviene per tramite di una porzione del resede della p.lla 107;

-terreno ad uso resede, identificato dalla particella 322, di superficie catastale pari a 80 mq accessibile dalla strada vicinale di San Marco, sul quale sono presenti un pozzo e la fossa biologica a servizio delle unità immobiliare residenziali identificate dai subb. 4 e 5 della particella 106;

-tre fabbricati ad uso sgombero, cantina ed una tettoia in parte tamponata con adiacente pollaio, tutti dislocati unicamente al piano terra, identificati unitariamente dalla particella 107, e così composti: - un fabbricato isolato, direttamente a confine con la strada comunale, composto da due locali sgombero, un bagno ed un forno esterno; - ulteriore fabbricato isolato, in aderenza su di un lato con fabbricato di altra proprietà, composto da tre locali cantina non collegati tra di loro; -tettoia isolata tamponata in parte e sul lato retrostante con annesso pollaio;

-terreno agricolo, identificato dalla particella 104, di superficie pari a 15.085 mq ed accessibile direttamente dalle particelle 107 e 408, sul quale, nell'angolo Nord-Ovest, è presente una pavimentazione in cemento con dimensioni di circa 18x19 ml, costituente il piazzale di un preesistente fabbricato demolito;

-ulteriore terreno agricolo, identificato dalla particella 408, di superficie pari a 10.220 mq ed accessibile direttamente dalla strada Cantar di Mario e dalla particella 107.

Le finiture dell'immobile ad uso residenziale sono costituite da: pavimenti in graniglia di marmo, infissi interni ed esterni in legno, quelli esterni oscurati con persiane in legno.



Esternamente il fabbricato è rifinito con intonaco civile tinteggiato.

Sono presenti tutti gli impianti primari, con riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale a gas di rete.

L'unità immobiliare necessita delle normali opere di manutenzione ordinaria.

Relativamente all'annesso ad uso sgombero le finiture sono costituite da: pavimenti in monocottura, infissi interni ed esterni in legno, ad esclusione di quello d'ingresso principale in metallo. Inoltre sono presenti tutti gli impianti primari, con riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale a gas di rete.

Gli altri due immobili della p.lla 107 sono allo stato rustico.

Consistenze attuali:

Le superfici commerciali degli immobili sono le seguenti, come meglio dettagliate nella sottostante tabella riepilogativa:

| IMMOBILE RESIDENZIALE - P.LLA 106 SUB. 5 | | | |
|---|-------------------------|---------------|-------------------------|
| PIANO PRIMO | | | |
| DESTINAZIONE | SUPERFICIE LORDA | COEFF. | SUPERFICIE COMM. |
| Ingresso | 140,28 mq | 100,00% | 140,28 mq |
| Cucina | | | |
| Soggiorno | | | |
| Disimpegno | | | |
| Camera | | | |
| Ripostiglio | | | |
| Camera | | | |
| Camera | | | |
| Bagno | | | |
| Balcone | 7,44 mq | 25,00% | 1,86 mq |
| Vano Scale | 11,65 mq | 100,00% | 11,65 mq |
| Parziale P1 = | 159,37 mq | | 142,14 mq |
| PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) | | | |
| DESTINAZIONE | SUPERFICIE LORDA | COEFF. | SUPERFICIE COMM. |
| Soffitta | 153,08 mq | 25,00% | 38,27 mq |
| Parziale P2 = | 153,08 mq | | 38,27 mq |
| Totale Imm. Residenziale = | 312,45 mq | | 180,41 mq |



| ANNESNO 1 - P.LLA 107 | | | |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|
| DESTINAZIONE | SUPERFICIE LORDA | COEFF. | SUPERFICIE COMM. |
| Sgombero | 60,05 mq | 100,00% | 60,05 mq |
| Forno | 5,52 mq | 30,00% | 1,66 mq |
| Totale Annesso 1 P.IIa 107 = | 65,57 mq | | 61,71 mq |
| ANNESNO 2 - P.LLA 107 | | | |
| DESTINAZIONE | SUPERFICIE LORDA | COEFF. | SUPERFICIE COMM. |
| Cantina | 53,16 mq | 100,00% | 53,16 mq |
| Totale Annesso 2 P.IIa 107 = | 53,16 mq | | 53,16 mq |
| ANNESNO 3 - P.LLA 107 | | | |
| DESTINAZIONE | SUPERFICIE LORDA | COEFF. | SUPERFICIE COMM. |
| Tettoia | 100,65 mq | 100,00% | 100,65 mq |
| Pollaiolo | 9,30 mq | 75,00% | 6,98 mq |
| Totale Annesso 3 P.IIa 107 = | 109,95 mq | | 107,63 mq |
| Totale Annessi P.IIa 107 = | 228,68 mq | | 222,49 mq |
| PORZIONE TERRENO P.LLA 107 | | | |
| DESTINAZIONE | SUPERFICIE LORDA | COEFF. | SUPERFICIE COMM. |
| Terreno | 1800,00 mq | | |
| Porzione Terreno P.IIa 107 = | 1800,00 mq | | |

7.2) Descrizione catastale

I beni, sono catastalmente così identificati:

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI CORTONA

| Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|------------|-----------|-------------|----------|
| 144 | 106 | 5 | A/3 cl. 3 | 7 vani | € 451,90 |
| 144 | 107 | | C/2 cl. 4 | 224 mq | € 543,73 |

Confini: XXXXXXXX, viabilità pubblica, stessa proprietà, salvo se altri.

CATASTO TERRENI – COMUNE DI CORTONA

| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|---------------------|--------|-------------------|------------------------------|
| 144 | 104 | Seminativo | 2 | 1 ha 50 are 85 ca | R.D. € 85,70 R.A. € 42,85 |
| 144 | 322 | Seminativo Arborato | 3 | 80 ca | R.D. € 0,29 R.A. € 0,17 |
| 144 | 408 | Seminativo Arborato | 2 | 1 ha 2 are 20 ca | R.D. € 58,06 R.A. € 23,75 |



Confini: XXXXXXXXXX, viabilità pubblica, stessa proprietà, salvo se altri.

La planimetria catastale dell'appartamento presente in atti non corrisponde allo stato di fatto del bene, in quanto l'accesso all'unità immobiliare del piano primo avviene attraverso una scala interna, a forma di L, accessibile esclusivamente dal locale soggiorno dell'appartamento a piano terra, p.lla 106 sub. 4 di proprietà della sig.ra XXXXX XXXXX. Altresì si riscontrano delle difformità per diversa distribuzione interna degli spazi e modifiche alle aperture interne ai piani primo e secondo (sottotetto). Per dette difformità sarà necessario provvedere all'aggiornamento.

I fabbricati identificati dalla particella 107 trovano corretta rappresentazione nelle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati, ad eccezione della mancata rappresentazione del pollaio posto in aderenza sul lato Est del fabbricato a destinazione tettoia, regolarizzato con Condono L. 47/85.

Altresì non trovano rappresentazione le parti in ampliamento realizzate in assenza di titolo edilizio, quindi da rimuovere.

8) CONFORMITA' DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI CON QUELLA CONTENUTA NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO E CON I DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di esecuzione, elencati nel verbale di pignoramento, sono intestati come segue:

- le particelle 106 sub. 5 e 107 ad un esecutato per l'intero con diritto di abitazione a favore di un altro esecutato;
- le particelle 104 e 322 ad un esecutato per l'intero;
- la particella 408 ad un esecutato per l'intero;

La descrizione attuale degli immobili corrisponde con quella contenuta nel verbale di pignoramento.

Provenienza:

I beni oggetto di esecuzione, ad esclusione della particella 408 del foglio 144, sono pervenuti agli esecutati in forza di atto notarile pubblico di divisione del 22/11/2017, rep. 2279 racc. 1774, registrato ad Arezzo



il 02/12/2017 al n. 12164 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 04/12/2017 al n. 18795 del registro generale e n. 12830 del particolare.

La particella 408 del foglio 144 è pervenuta all'esecutato in forza di atto notarile pubblico di compravendita del 16/06/2000 rep. 112655, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo il 10/07/2000 al n. 11334 del registro generale e n. 7588 del particolare.

11) INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONFORMITÀ

Il fabbricato principale è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967. Successivamente alla suddetta data è stato oggetto di lavori di ristrutturazione autorizzati con i seguenti titoli:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 231 del 25 novembre 1996 per trasformazione di piano terra ad uso abitativo;
- S.C.I.A. n. 468/2017 presentata in data 15 maggio 2017 con prot. n. 15639 per lavori di manutenzione straordinaria.

Per il fabbricato principale è stata presentata in data 10 marzo 2016 con prot. n. 8463 pratica C.I.L.A. n. 216/16 per frazionamento in due unità abitative, ad oggi decaduta non essendo stati realizzati i lavori, quindi ancora un'unica unità immobiliare.

Relativamente all'unità abitativa (p.lla 106 sub. 5) si riscontrano difformità per diversa distribuzione interna degli spazi e modifiche alle aperture interne ai piani primo e secondo (sottotetto), oltre a modifiche prospettica consistente nella riapertura di una finestra, nel locale cucina, sul lato posteriore.

Inoltre per il fabbricato principale e per l'annesso adiacente con destinazione d'uso sgombero (identificato dalla p.lla 107), risultano depositate le seguenti pratiche le cui opere non sono mai state realizzate:

- Denuncia di inizio attività n. 1170/10 presentata in data 3 dicembre 2010 con prot. n. 32635 per ristrutturazione di fabbricati ai fini agrituristici, era oggetto della presenta pratica anche l'annesso



adiacente, identificato dalla p.lla 107;

- S.C.I.A. n. 480/2012 presentata in data 9 maggio 2012 con prot. n. 12510 per ristrutturazione di fabbricati ai fini agrituristici;

Gli annessi identificati dalla p.lla 107, con destinazione sgombero e cantina, sono stati costruiti in data antecedente al 1 settembre 1967 e successivamente non sono stati oggetto di pratiche edilizie, fatta eccezione per quelle sopracitate i cui lavori non sono stati realizzati.

All'esterno del corpo di fabbrica con destinazione cantina, più precisamente nel lato Sud, sono stati realizzati senza titolo edilizio un ulteriore volume in aderenza ed opere in muratura per la delimitazione degli spazi aperti antistanti.

La tettoia identificata dalla p.lla 107 è stata edificata in assenza di idoneo titolo edilizio, ma che per la stessa, in data 27 aprile 1995, il Comune di Cortona ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 1116, pratica n. 1940 a seguito di domanda di condono presentata in data 30/09/1986 con prot. 18152 - pratica 1940. In aggiunta alle opere sanate e senza ulteriore titolo sono stati realizzati corpi di fabbrica aggiuntivi in aderenza al lato Est, la cui copertura è in lastre di fibrocemento.

Le citate opere in difformità nell'ambito della p.lla 107 non sono da ritenersi sanabili.

Sulla particella 104 del foglio 144 è presente un pozzo per uso irriguo eseguito con autorizzazione n. 120 del 7 luglio 1997. Altresì nell'ambito della stessa particella è stato realizzato, da riscontro aerofotogrammetrico nella seconda metà degli anni '80, un piccolo laghetto artificiale del quale non si ha riscontro di titolo autorizzativo.

Nel Regolamento Urbanistico vigente i beni oggetto di esecuzione hanno la seguente destinazione:

- le p.lle 106, 107 e 322 del fg. 144 ricadano in "Zone a matrice storica (Zone omogenee 'A') - Zone a matrice storica - Area di tutela delle strutture urbane";
- la p.lla 104 del fg. 144 ricade in "Territorio Extraurbano (Territorio



urbano - zone omogenee 'E') - E3 La pianura - Area di tutela delle strutture urbane” ed in piccola parte in “Zone a matrice storica (Zone omogenee ‘A’) - Zone a matrice storica - Area di tutela delle strutture urbane”;

- la p.lla 408 del fg. 144 ricade in “Territorio Extraurbano (Territorio urbano - zone omogenee 'E') - E3 La pianura - Area di tutela delle strutture urbane”.

12) LIBERO GODIMENTO DEI BENI

L'unità immobiliare per civile abitazione è adibita a residenza degli esecutati. Altresì gli altri immobili oggetto di esecuzione sono in uso agli stessi.

15) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Nell'unità immobiliare ad uso residenziale ed in quella ad uso sgombero sono presenti tutti gli impianti primari indipendenti, con riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale a gas di rete. Non risultano reperibili le conformità impiantistiche.

16) DETERMINAZIONE DEI LOTTI

In esito al disposto dell'udienza del 14 giugno 2023 si procede alla determinazione di un lotto unico:

In Comune di Cortona:

- appartamento per civile abitazione posto a piano primo, avente accesso da locale a piano terra di altra proprietà, corredato da due vani ad uso soffitta a piano secondo, non separati fisicamente dalla limitrofa proprietà sub. 3 ed accessibili per tramite di scala a comune, oltre a terreno ad uso resede di superficie catastale pari a 80 mq accessibile dalla strada vicinale di San Marco. L'accesso carrabile all'abitazione avviene per tramite di una porzione del resede della p.lla 107, di proprietà degli esecutati;
- tre fabbricati ad uso sgombero, cantina ed una tettoia in parte tamponata con adiacente pollaio, tutti dislocati unicamente al piano terra, identificati unitariamente dalla particella 107, e corredati da resede di superficie catastale di circa 3000 mq, il tutto accessibile



direttamente dalla strada comunale della Murata. Nel vertice Nord della particella è presente una servitù di fatto per l'accesso carrabile (compreso lo stazionamento) e pedonale ai subb. 4 e 5 della particella 106;

–terreni agricoli posti a Sud della strada vicinale Cantar di Mario per la superficie complessiva pari a 25305 mq.

Il tutto come meglio rappresentato nella relazione per la vendita.

17) STIMA DEI BENI

I beni sono ubicati in contesto di aperta campagna in posizione mediana tra gli abitati di Camucia e del Vallone, in prossimità della strada comunale della Murata.

Data la natura e tipologia dei beni, il criterio di stima più attendibile è quello comparativo, previa ricerca di mercato, con parametro del prezzo a metro quadrato di superficie commerciale.

Appartamento

Per le peculiarità intrinseche (dimensioni e stato di conservazione) ed estrinseche, si ritiene che allo stato attuale il più probabile valore di mercato di un bene simile in condizione ordinaria sia pari ad € 154.948,50 (centocinquantaquattromilanovecentoquarantotto/50) corrispondente al valore unitario di 850,00 €/mq. di superficie commerciale.

Fabbricati accessori

Nell'ambito della stessa particella 107 sono raggruppate volumetrie al momento per uso accessorio dell'attività agricola (magazzini, tettoia) con accesso autonomo dalla strada comunale della Murata.

Per la determinazione del valore si rimanda alla tabella a seguire.

Terreni agricoli

Terreni agricoli pianeggianti a seminativo

Il tutto come da tabella di riepilogo dei valori che segue.

La stima è strutturata con il seguente criterio:

- a) valore del bene principale (fabbricato);
- b) valore dei fabbricati accessori;



- c) aree di pertinenza diretta;
d) terreni con destinazione agricola;

il tutto come da tabella di riepilogo dei valori che segue.

| LOTTO 1 | | | |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| FABBRICATO RESIDENZIALE | | | |
| PIANO | SUPERFICIE COMM. | VALORE UNITARIO | VALORE |
| Primo | 142,14 mq | 850 €/mq | 120 819,00 € |
| Sottotetto (Soffitta) | 38,27 mq | 850 €/mq | 32 529,50 € |
| Resede - p.lla 322 fg. 144 | 80,00 mq | 20 €/mq | 1 600,00 € |
| | | | |
| Totale Fabb. Principale = | 180,41 mq | | 154 948,50 € |
| | | | |
| TOTALE FABBRICATO RESIDENZIALE | | | = € 154 948,50 |

| FABBRICATI ACCESSORI | | | |
|------------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|
| ANNESNO 1 - P.LLA 107 | | | |
| DESTINAZIONE | SUPERFICIE COMM. | VALORE UNITARIO | VALORE |
| Sgombero | 60,05 mq | 500 €/mq | 30 025,00 € |
| Forno | 1,66 mq | 500 €/mq | 828,00 € |
| Totale Annesso 1 P.lla 107 = | 61,71 mq | | 30 853,00 € |
| | | | |
| ANNESNO 2 - P.LLA 107 | | | |
| DESTINAZIONE | SUPERFICIE COMM. | VALORE UNITARIO | VALORE |
| Cantina | 53,16 mq | 150 €/mq | 7 974,00 € |
| Totale Annesso 2 P.lla 107 = | 53,16 mq | | 7 974,00 € |
| | | | |
| ANNESNO 3 - P.LLA 107 | | | |
| DESTINAZIONE | SUPERFICIE COMM. | VALORE UNITARIO | VALORE |
| Tettoia | 100,65 mq | 200 €/mq | 20 130,00 € |
| Pollai | 6,98 mq | 150 €/mq | 1 046,25 € |
| Totale Annesso 3 P.lla 107 = | 107,63 mq | | 21 176,25 € |
| | | | |
| PORZIONE TERRENO P.LLA 107 | | | |
| DESTINAZIONE | SUPERFICIE | VALORE UNITARIO | VALORE |
| Terreno | 1800,00 mq | 3 €/mq | 5 400,00 € |
| Porzione Terreno P.lla 107 = | 1800,00 mq | | 5 400,00 € |
| | | | |
| TOTALE FABBRICATI ACCESSORI | | | = € 65 403,25 |



| TERRENI AGRICOLI | | | |
|-----------------------------|-------------|-----------------|---------------|
| DESTINAZIONE | SUPERFICIE | VALORE UNITARIO | VALORE |
| Terreno - p.lla 104 fg. 144 | 15085 mq | 2,0 €/mq | 30 170,00 € |
| Terreno - p.lla 408 fg. 144 | 10220 mq | 2,0 €/mq | 20 440,00 € |
| Totale Terreni Agricoli = | 25305,00 mq | 2,0 €/mq | 50 610,00 € |
| TOTALE TERRENI AGRICOLI | | | = € 50 610,00 |

A determinazione definitiva del valore del lotto sarà applicata al valore dei beni la necessaria riduzione per le motivazioni dettagliate al punto 17 del quesito (regolarizzazioni edilizie ed assenza della garanzia per vizi dei beni), in particolare ai fabbricati (residenziale ed accessori), una percentuale del 15%:

- a quello residenziale per la regolarizzazione delle modifiche interne;
- a quelli accessori per la rimessa in pristino delle sopracitate opere in difformità nell'ambito della p.lla 107.

Per i terreni agricoli una percentuale del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Per maggiori dettagli sulla determinazione delle riduzioni applicate ai fabbricati, si rimanda all'integrazione della perizia depositata in data 20 febbraio 2023 ed in particolare ai punti nn. 1 e 2, che si allega nuovamente alla presente integrazione.

Per quanto sopra avremo i seguenti valori finali:

Fabbricato residenziale

Valore = 154 948,50 € x -15% = 131 706,23 €

Arrotondato a = 130 000,00 €

Fabbricati accessori

Valore = 65 403,25 € x -15% = 55 592,76 €

Arrotondato a = 55 000,00 €

Terreni agricoli

Valore = 50 610,00 € x -10% = 45 549,00 €

Arrotondato a = 45 000,00 €

Valore totale Lotto Unico = 230 000,00 €



Quanto sopra ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Allegati:

- 1) - documentazione catastale (visure, estratto di mappa, planimetrie catastali);
- ispezioni ipotecarie di aggiornamento;
- 2) documentazione fotografica;
- 3) copia pratiche comunali;
- 4) copia titolo di provenienza;
- 5) tabella delle formalità pregiudizievoli.

Allegati ad integrazione:

- 6) Relazione per vendita Lotto Unico;
- 7) Integrazione perizia del 20/02/2023;

Subbiano, 28 giugno 2023

L'esperto tecnico
Geom. Stefano Bacciarelli

