

RGE 45/2019

PERIZIA

INDICE

| | |
|--|-------|
| CAPITOLO 1 - VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE E INTEGRAZIONI (Risposta ai Quesiti - in seguito R.Q. - n. 1 e n. 2) | p. 20 |
| CAPITOLO 2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI (R.Q. n. 3) | p. 21 |
| CAPITOLO 3 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE NON OPPONIBILI, VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (R.Q. n. 4, n.5, n. 6) | p. 23 |
| CAPITOLO 4 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONSISTENZA E IMPIANTI (R.Q. n.7) | p. 24 |
| CAPITOLO 5 - CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE (R.Q. n. 8, n. 9) | p. 33 |
| CAPITOLO 6 - AGIBILITA' E CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO (R.Q. n. 10, n. 11) | p. 36 |
| CAPITOLO 7 - STATO DI POSSESSO DEL BENE (R.Q. n. 12, n. 14) | p. 39 |
| CAPITOLO 8 - CERTIFICAZIONI ESECUTATI (R.Q. n. 13) | p. 40 |
| CAPITOLO 9 - CARATTERISTICHE IMPIANTI E FORMAZIONE LOTTI (R.Q. n. 15, N. 16) | P. 40 |
| CAPITOLO 10 - RIEPILOGO FINALE, VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E DIVISIBILITA' DEL BENE (R.Q. n. 17, n. 18, n. 19. n. 20) | P. 42 |

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA MARINA ROSSI

PROCEDIMENTO N. 45 DEL 2019, PROMOSSA DA UNICREDIT spa
CONTRO MONTIGIANI ANDREA.

IMMOBILI

- **LOTTO UNICO**, compendio immobiliare ubicato in località Farinaio, Terontola Alta, Cortona (AR); il bene, che si connota come una villa con giardino, sorge su un pendio collinare coltivato a ulivi, formato da un fabbricato abitativo principale su due piani, corredato da due garage, deposito, tettoia, piccola capanna, terreni, in particolare si tratta di:
 - a) abitazione costituita da: al piano terra, cucina, sala da pranzo e soggiorno, camere, servizi igienici e ambienti di sgombero; al piano primo, cucina e pranzo, sala, camere, sgombero/lavanderia, servizi igienici, ripostiglio; garage al piano seminterrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 295, particella 114, sub. 1** (abitazione), **categoria A/3**, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 173 mq (escluse aree scoperte 172 mq), rendita euro 561,65, **graffato con particella 447** (tettoia), corredato da resede e capanna; **particella 114, sub. 2** (abitazione), **categoria A/3**, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 151 mq (escluse aree scoperte 149 mq), rendita 449,32; **particella 114, sub. 3**

(garage), categoria C/6, classe 4, consistenza 75 mq, superficie catastale 90 mq, rendita 240,15;

- b) seminterrato a uso garage; censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 295, particella 114, sub. 4, categoria C/6**, classe 4, consistenza 69 mq, superficie catastale 63 mq, rendita 220,94;
- c) Fabbricato ad uso deposito con corte esclusiva; censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 295, particella 115, categoria C/2**, classe 3, consistenza 92 mq, superficie catastale 292 mq, rendita 190,06;
- d) **Appezamento di terreno** censito al Catasto Terreni, **foglio 295, particella 381**, Porzione AA, qualità/classe uliveto 2, superficie 12 ca, reddito dominicale euro 0,04, reddito agrario euro 0,04; Porzione AB, qualità/classe bosco misto 3, superficie 03 are 17 ca, reddito dominicale euro 0,16, reddito agrario euro 0,05;
- e) **Appezamento di terreno** censito al Catasto Terreni, **foglio 295, particella 383**, qualità/classe uliveto 2, superficie 25 are, 35 ca, reddito dominicale euro 7,86, reddito agrario euro 7,86;

(allegato 1).

I beni sopra indicati risultano di piena ed esclusiva proprietà di Montigiani Andrea in regime di separazione dei beni (allegati 2, 3).

GENERALITÀ

Il giorno 14 settembre 2019, tramite pct del Tribunale di Arezzo, viene dichiarata l'accettazione dell'incarico conferito dal **Giudice DOTT.SSA Ilaria Benincasa** con Decreto di Nomina del 12 settembre 2019, relativo ai seguenti beni:

- fabbricato abitativo costituito da piano terra, piano primo, piano seminterrato adibito a garage, con tettoia separata dal fabbricato; un fabbricato seminterrato a uso garage; un fabbricato ad uso deposito con corte esclusiva; due appezzamenti di terreno. I beni sono ubicati in località Farinaio, Terontola Alta, Cortona (AR).

Il Giudice affida al ctu il seguente incarico:

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

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

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

proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;

- 2) 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; verificchi 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;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, 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); 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, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9)** proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del Giudice, a eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in

violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data di 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 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 allorquando 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)** allegghi avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato civile o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili

pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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

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

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

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

17) determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione 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 essere considerata opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile sarà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; 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, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi o 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:

a. verifichi l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

b. verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, e tenendo conto delle quote dei singoli

comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

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

d. 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.

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

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

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio controllo e ricerca della documentazione) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Ordina al debitore di consentire all'esperto la visita dell'immobile.

Il Giudice dispone che l'Esperto:

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

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

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

d. invii, entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti (previa adeguata verifica degli

interventi effettuati), al debitore anche se non costituito, nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano all'indirizzo di posta elettronica: perizie.ivg@gmail.com;

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

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

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

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

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

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

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

Autorizza l'esperto ad utilizzare il mezzo proprio.

In data 21 gennaio 2020 accesso presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Arezzo, Ufficio Provinciale, Territorio, Servizi Catastali, per acquisizione visure e planimetrie catastali.

In data 4 marzo 2020 primo accesso con IVG presso compendio immobiliare esecutato per ricognizioni.

Richiesta accesso atti presso archivio Ufficio Urbanistica del Comune di Cortona, in data 20 marzo 2020.

In data 15 aprile 2020 richiesta copia di atto presso Archivio Notarile Arezzo.

In data 16 aprile 2020 accesso con IVG presso compendio immobiliare esecutato per completamento operazioni peritali.

In data 6 aprile 2021 accesso presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Arezzo, Ufficio Provinciale, Territorio, Servizi Catastali, per visure catastali e per ispezione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare.

In data 20 aprile 2021 accesso atti presso Archivio Ufficio Urbanistica del Comune di Cortona, con acquisizione di documenti.

In data 22 aprile 2021 accesso presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Arezzo, Ufficio

Provinciale, Territorio, Servizi Catastali, per ispezione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare.

In data 24 aprile 2021 invio per posta elettronica del pdf dell'elaborato di stima, con allegati, al creditore procedente e al custode IVG (allegato 4).

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

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

- il creditore ha depositato la Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (allegato 5);
- l'esatta individuazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari;
- la corrispondenza tra dati catastali e dati indicati nella trascrizione del pignoramento;
- nella Certificazione Notarile sono riportate le trascrizioni dei passaggi di proprietà dei beni oltre il ventennio antecedente al pignoramento.

Sono stati inoltre acquisiti: 1) le planimetrie catastali relative a Catasto fabbricati (allegato 1, pp. 9-13); 2) copia integrale del titolo di provenienza dell'immobile pignorato, acquistato dal [REDACTED], poi pervenuto a [REDACTED],

in regime di separazione dei beni, con atto Notaio Vitiello Miriam di Cortona (AR), del 28/10/2008, rep. n. 36059/5615 trascritto il 05/11/2008 ai nn. 21244/14173 (allegato 2).

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

Le visure compiute in data 6 e 22 aprile 2020 presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato 1), per il compendio oggetto di esecuzione immobiliare hanno evidenziato ulteriori formalità (allegato 6) oltre quelle già segnalate in atti nella Relazione Notarile del 27 febbraio 2019, risultando quanto segue in merito ai beni del **lotto unico**:

Formalità segnalate nella Relazione Notarile:

Trascrizioni contro

a. Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Arezzo in data 24-10-2019 in favore di Unicredit s.p.a. con sede in Milano, contro Montigiani Andrea, Cortona (AR), nato il 17-08-1974;

Iscrizioni contro

b. Iscrizione n. 21245/3847 del 05/11/2008 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Vitiello Miriam Rita di Cortona (AR), del 28/10/2008 rep. 36060/5616, a favore di Unicredit Banca per la casa spa con sede Milano, codice fiscale 13263030150, contro Montigiani Andrea, Cortona (AR), nato il 17/08/1974; mutuo di

euro 750.000,00, ipoteca di euro 1.125.000,00, gravante sugli immobili in oggetto.

- c. Iscrizione n. 14388/1807 del 11/11/2013, nascente da atto di concessione a garanzia di finanziamento, Notaio De Stefano Giuseppe di Castiglione Fiorentino (AR) del 07/11/2013 numero di repertorio 62307/15454, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena codice fiscale 00884060526 (domicilio ipotecario eletto in Cortona, viale Matteotti n. 22); contro Montigiani Andrea, Cortona (AR), nato il 17/08/1974; mutuo di euro 200.000,00, durata 5 anni, ipoteca di euro 400.000,00 - gravante, tra gli altri, su parte degli immobili in oggetto (foglio 295, part 115, 114 sub. 1, part. 447 (graffate), part. 114 sub. 2, part. sub. 3, part. 114 sub 4.

Ulteriori formalità:

- d. Trascrizione del 30/12/2020, Registro Part. 13426 Registro generale 18571, Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo, Repertorio 47/2020 del 14/12/2020 Atto Giudiziario, Sentenza Dichiarativa di Fallimento;
- e. Iscrizione del 08/04/2019, Registro Part. 724, Registro Gen. 5220, Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 4059/2018 del 20/03/2019 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per un importo totale di euro 45.000,00; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena,

codice fiscale; 00884060526 (domicilio ipotecario eletto in Firenze Corso Italia, 8A); contro Montigiani Andrea, Cortona (AR), nato il 17/08/1974;

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

L'immobile non ha natura condominiale, costituisce un compendio autonomo che si connota come una villa. Le informazioni acquisite dall'Ufficio Provinciale di Arezzo, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, hanno consentito di appurare i seguenti costi per la cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli:

a. n. 2 trascrizione euro 588,00;

b. n. 3 iscrizione euro 8.132,00;

Non sono state rilevate difformità urbanistico-catastali nel fabbricato abitativo principale con annessi e garage, identificato dalla particella 114, subb. 1, 2, 3, 4.

Per quanto riguarda il deposito, identificato dalla particella 115, è corretta la rappresentazione catastale; nei disegni di progetto rinvenuti presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica il locale deposito è rappresentato come un unico vano, mentre oggi risulta suddiviso in due ambienti da un tramezzo. Si tratta di una modesta difformità sanabile con un'accertamento di conformità e con il pagamento di una sanzione di euro 516,00 (LR 65/10-11-2014, art. 209).

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

LOTTO UNICO, consistente in un compendio immobiliare ubicato in località Farinaio, Terontola Alta, Cortona (AR). Il bene, che si connota come una villa con aree di pertinenza e annessi, sorge su un pendio collinare coltivato a ulivi ed è formato da un fabbricato abitativo principale su due piani, autonomo e corredato da due garage, deposito, tettoia, capanna, terreni. L'attuale compendio immobiliare, villa e resedi con annessi e garage, ha avuto origine dalla ristrutturazione a più riprese (1973-2008) di un preesistente edificio rurale (per maggiori dettagli si rinvia ai titoli edilizi riportati nel **Capitolo 6**).

Il compendio costituisce un unico insieme di beni confinanti l'uno con l'altro, ed è lambito su due lati da strada pubblica, per il resto da terreni. Dalla strada pubblica si accede all'ingresso principale al compendio e alla zona antistante l'abitazione; per raggiungere il garage seminterrato, abbandonata la viabilità pubblica, si attraversa un terreno individuato dalla particella 385 (di Qualità Classe 'Relitto stradale'), non ricadente tra i beni oggetto di esecuzione immobiliare, intestato catastalmente a Montigiani Andrea (allegato 7). Tale terreno è il residuo di una strada vicinale dismessa, la cui occupazione è stata assentita dall'Amministrazione comunale e dai frontisti (allegato 8, p. 1). I resedi degli immobili creano nell'insieme un unico spazio in parte sistemato a giardino con percorsi, muriccioli e

differenti specie arboree; in parte è uliveto (allegato 9, figg. 1-24).

Si descrivono di seguito nel dettaglio i beni che fanno parte del compendio.

a. Fabbricato abitativo con resede costituito da: al piano terra, cucina, sala da pranzo e soggiorno, camere, servizi igienici e ambienti di sgombero; al piano primo, cucina e pranzo, sala, camere, sgombero/lavanderia, servizi igienici, ripostiglio; al piano seminterrato da garage; tettoia separata dal fabbricato e capanna; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 114, sub. 1 (**abitazione piano terra**), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 173 mq (escluse aree scoperte 172 mq), rendita euro 561,65, graffato con particella 447 (**tettoia**); particella 114, sub. 2 (**abitazione piano primo**), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 151 mq (escluse aree scoperte 149 mq), rendita 449,32; particella 114, sub. 3 (**garage seminterrato**), categoria C/6, classe 4, consistenza 75 mq, superficie catastale 90 mq, rendita 240,15 (allegato 1);

- Il **fabbricato abitativo** (part.114, subb. 1, 2) è dotato di una pianta a L, che al piano terra ha una sala nella zona centrale, collegata tramite un disimpegno a due camere e un bagno; mentre nell'altro lato è connessa a una cucina, un ambiente di sgombero

e un ripostiglio con un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia (allegato 9, figg. 25-37).

Gli ambienti collegati con il resede, sono la sala, la cucina, dotata anche di un piccolo portico, lo sgombero e il ripostiglio.

L'edificio è lambito lateralmente da marciapiedi, mentre nella testata del fabbricato si ha una estesa pavimentazione posta sul solaio di un garage sottostante. Quest'ultima parte e un lato che affianca la zona delle camere sono dotati di un pergolato in metallo (allegato 9, figg. 19-21).

Dal piano terra si accede al piano primo tramite una scala esterna con caratteristiche di tipo tradizionale, realizzata in muratura in pietrame e con gradini di massello di pietra serena e terrazzino nella zona di sbarco in sommità (allegato 9, figg. 17-18). Sotto il corpo di fabbrica della scala sono ricavati un ripostiglio e un sottoscala (allegato 9, figg. 37-40).

L'accesso al piano primo conduce a un disimpegno, connesso a un ripostiglio e a un bagno, con vasca, wc, bidet e lavabo. Su un lato del corridoio si raggiunge la sala e un ambiente di sgombero; sull'altro una cucina-pranzo e, tramite un disimpegno, due camere e un bagno (allegato 9, figg. 41-54).

L'edificio ha una struttura mista, in muratura portante e in cemento armato; i solai sono in parte lignei, con travi, correnti e pianelle, in parte

latero cementizi e in travetti prefabbricati abbinati a tavelloni.

Gli ambienti del piano terra hanno un'altezza che varia da 2,70 m a 2,88 m, salvo il ripostiglio e il bagno posti in una testata del fabbricato che sono coperti da una falda con altezze massima e minima rispettivamente di 2,58 m e 2,12 m. Al piano primo le altezze degli ambienti variano da 2,76 m a 2,81 m.

I pavimenti di tutti gli ambienti al piano primo e secondo sono in porcellana/monocottura, le cucine e i bagni sono anche dotati di rivestimenti.

L'edificio ha le facciate intonacate e le aperture incorniciate da riquadri in pietra serena.

Le finestre, dotate anche di persiane, e le porte sono in legno.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotato di salvavita e di interruttore magnetotermico; l'impianto termico è dotato di radiatori in alluminio e di due caldaie, una al piano terra posta nel sotto scala, una al piano primo collocata nel ripostiglio. Le caldaie sono alimentate da gas.

L'intonaco esterno ha porzioni di intonaco mancante e intonaco ammalorato soprattutto alla base delle murature. Negli ambienti del piano primo si osservano alcune piccole porzioni di intonaco mancante e alcune lievi lesioni che si propagano nell'intonaco di pareti e di solai. Per quanto è stato possibile osservare durante la ricognizione, complessivamente

non si rilevano fenomeni di degrado gravi (allegato 9, fig. 52).

- Al livello seminterrato, in aderenza al fabbricato abitativo, è posto un vano adibito a **garage** (particella 114, sub. 3), che tramite una rampa pavimentata e un ulteriore breve tratto di strada è collegato alla viabilità esterna: questo percorso di accesso al garage, identificato dalla particella 385, non attiene alla procedura esecutiva. In prossimità dell'ingresso del garage è stata realizzata una scala esterna in muratura che conduce in direzione dell'accesso all'abitazione. Il garage è realizzato con una struttura in cemento armato, due pilastri sono intermedi allo spazio, ed è coperto da un solaio latero-cementizio. Il vano, di 75,50 mq di superficie, è intonacato e pavimentato con piastrelle in ceramica.

Su tre lati del garage è stata creata una contro parete in cartongesso e sulla zona così delimitata è posta una pavimentazione in moquette adagiata su supporto vegetale. Infine, il garage è dotato di impianto elettrico su canaletta esterna e plafoniere con neon (allegato 9, figg. 59-62).

- La **tettoia** identificata dalla particella 447 è una piccola struttura in legno fatiscente, alta appena circa 1,85 m e della superficie di 22,50 mq, oggi fatiscente (allegato 9, figg. 55-56).
- Nel resede insiste una piccola **capanna**, costruita in legno con coperture a due falde; si tratta di una

struttura fatiscente, con parte della copertura crollata e con pareti inclinate pericolanti, della superficie di 10,00 mq (allegato 9, figg. 58-59).

Tabella riassuntiva delle superfici utili ricavate da misurazioni dirette:

| Abitazione | | |
|-------------------------------------|-------------|--------|
| <u>Piano terra, particella 114,</u> | | |
| <u>sub. 1</u> | | |
| Sala | 37,55 | |
| Disimpegno | 5,77 | |
| Camera | 12,13 | |
| Bagno | 4,55 | |
| Camera | 19,08 | |
| Cucina | 11,93 | |
| Sgombero | 16,50 | |
| Ripostiglio | 5,92 | |
| Bagno | 3,25 | |
| Portico 4,80*0,15= | 0,72 | |
| Ripostiglio sotto terrazza scala | 2,79 | |
| Sottoscala | <u>1,50</u> | |
| Totale piano terra | | 121,69 |
| <u>Piano primo, particella 114,</u> | | |
| <u>sub. 2</u> | | |
| Disimpegno | 4,16 | |
| Ripostiglio | 3,72 | |
| Bagno | 5,80 | |
| cucina | 24,07 | |
| Disimpegno | 6,03 | |
| Camera | 11,35 | |

| | | |
|--|-------------|---------------|
| Bagno | 5,16 | |
| Camera | 18,55 | |
| sala | 17,25 | |
| sgombero | 17,00 | |
| Terrazza 3,53*0,15 | <u>0,53</u> | |
| | | <u>113,62</u> |
| Totale superfici abitazione mq | | 235,31 |
| Garage <u>particella 114, sub. 3, mq</u> | | 75,50 |
| Tettoia <u>particella 447, mq</u> | | 22,50 |
| Capanna in legno <u>resede</u> <u>particella 114, sub. 1, mq</u> | | 10,00 |

b. fabbricato seminterrato a uso garage; censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 114, sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 69 mq, superficie catastale 63 mq, rendita 220,94 (allegato 1).

Il garage è stato realizzato con due lati interrati e un terzo lato solo per una limitata parte contro terra. I due lati interrati sono dotati di un cavedio largo quasi un metro, con muri contro-terra di cemento armato. Le pareti perimetrali sono in muratura portante, nel lato del resede, caratterizzata da pietrame a vista. Il solaio di copertura orizzontale è con ogni probabilità latero-cementizio. Al di sopra di esso è stato creato un lastrico solare con al bordo pilastrini che sorreggono un parapetto metallico. L'ambiente, della superficie di 44,62 mq, è intonacato

e dotato di pavimento in ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia con salvavita (allegato 9, figg. 63-67). Sono molto evidenti sul soffitto le tracce di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, dove si renderebbe necessario il completo rifacimento delle opere di impermeabilizzazione. Umidità al piede delle murature si ha in corrispondenza di un pluviale, dove probabilmente si crea un ristagno di acqua.

Il garage ha un accesso, con infisso metallico vetrato, protetto da una pensilina con copertura in coppi e tegole. Il garage ha un collegamento diretto con il cavedio ed è dotato di un lavabo.

Nella situazione attuale il garage non ha una viabilità di accesso carrabile.

c. Fabbricato a uso deposito con corte esclusiva; censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 115, categoria C/2, classe 3, consistenza 92 mq, superficie catastale 292 mq, rendita 190,06;

Il fabbricato, formato da due vani, è costruito in muratura portante e ha una copertura a falda unica costituita da travi prefabbricate e tavelloni. È dotata di finestre su un solo lato, di un accesso principale molto ampio su una testata e di un'ulteriore porta secondaria. L'ambiente maggiore ha un pavimento in cemento, quello minore in piastrelle di ceramica (allegato 9, figg. 68-72).

L'intonaco delle pareti interne ed esterne in alcune parti, soprattutto alla base delle murature, appare

ammalorato e ciò in parte si deve alla mancanza di grondaie e pluviali per la regimazione delle acque piovane raccolte dalla copertura. Il manto di copertura in marsigliesi risulta in parte sconnesso.

Il locale di deposito ha la superficie complessiva di 90,96 mq e l'altezza massima e minima della falda di copertura rispettivamente di 4,08 m e 2,43 m, nell'ambiente maggiore, e di 3,81 m e 2,25 m in quello minore.

Lo stato di conservazione complessivo del fabbricato non è buono.

d. Appezamento di terreno censito al Catasto Terreni, foglio 295, particella 381, Porzione AA, qualità/classe uliveto 2, superficie 12 ca, reddito dominicale euro 0,04, reddito agrario euro 0,04; Porzione AB, qualità/classe bosco misto 3, superficie 03 are 17 ca, reddito dominicale euro 0,16, reddito agrario euro 0,05;

Il terreno classificato come uliveto è posto a ridosso di una zona di compluvio tra due versanti, dove si è sviluppata una vegetazione arbustiva spontanea (allegato 9, fig. 73). Secondo il Certificato di destinazione urbanistica la particella 381 è collocata in zona "E2 mezzacosta; area di tutela delle strutture urbane" (allegato 10).

Il terreno confina con terreni inclusi nell'esecuzione immobiliare, strada vicinale, terreni di proprietà di Pareti Pierino, Montigiani Andrea.

e. Appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni, foglio 295, particella 383, qualità/classe uliveto 2, superficie 25 are, 35 ca, reddito dominicale euro 7,86, reddito agrario euro 7,86 (allegato ...);

Il terreno è posto a monte del compendio ed è coltivato a uliveto e ha l'estensione catastale di 2535 mq (allegato 9 fig. 74). Secondo il Certificato di destinazione urbanistica il terreno è collocato in zona "E2 mezzacosta; area di tutela delle strutture urbane" (allegato 10).

Il terreno confina con terreni compresi nell'esecuzione immobiliare, strada vicinale, strada comunale, terreni di proprietà di Pareti Pierino.

CAPITOLO 5 - CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE

(R.Q. n. 8, n. 9)

Il compendio immobiliare, ubicato in località Farinaio, Terontola Alta, Cortona (AR), così identificato catastalmente:

- a. Fabbricato abitativo censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 114, sub. 1 (abitazione), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 173 mq (escluse aree scoperte 172 mq), rendita euro 561,65, graffato con particella 447 (tettoia), con capanna e resede; particella 114, sub. 2 (abitazione), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 151 mq (escluse aree scoperte 149 mq), rendita 449,32; particella 114, sub. 3 (garage), categoria C/6, classe

- 4, consistenza 75 mq, superficie catastale 90 mq, rendita 240,15;
- b. fabbricato seminterrato a uso garage; censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 114, sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 69 mq, superficie catastale 63 mq, rendita 220,94;
- c. Fabbricato ad uso deposito con corte esclusiva; censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 115, categoria C/2, classe 3, consistenza 92 mq, superficie catastale 292 mq, rendita 190,06;
- d. Appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni, foglio 295, particella 381, Porzione AA, qualità/classe uliveto 2, superficie 12 ca, reddito dominicale euro 0,04, reddito agrario euro 0,04; Porzione AB, qualità/classe bosco misto 3, superficie 03 are 17 ca, reddito dominicale euro 0,16, reddito agrario euro 0,05;
- e. Appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni, foglio 295, particella 383, qualità/classe uliveto 2, superficie 25 are, 35 ca, reddito dominicale euro 7,86, reddito agrario euro 7,86;

Per quanto riguarda la conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, si osserva quanto segue.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, disponibile in atti (allegato 11), si riportano **in premessa** i beni a garanzia di mutuo fondiario/ipotecario, definiti al Catasto Terreni

del Comune di Cortona, al Foglio 285, particelle 381 e 383, al Catasto Fabbricati al Foglio 295, particelle 144, 447, 114 subb 2, 3, 4 e particella 115; tale testo prosegue con la **richiesta di pignoramento e descrizione dei beni** al Catasto Fabbricati al Foglio 295, particelle 115, 114 sub. 1 e 447 (graffate), particella 114 subb. 2, 3, 4; Catasto Terreni del Comune di Cortona, al Foglio 285, particelle 381 e 383. Quindi in premessa si richiama la particella 144 non ribadita nella successiva descrizione dei beni pignorati; sempre in premessa non si richiama invece la particella 114 sub. 1, poi presente nella successiva formulazione di richiesta di pignoramento.

Considerato che la descrizione dei beni che segue la **richiesta di pignoramento** è la stessa riportata nella relazione notarile (allegato 5), e che questi stessi beni corrispondono a quelli acquisiti dall'esecutato con atto del Notaio Miriam Rita Vitiello, del 28 ottobre 2008, Rep. 36.059, Racc. 5615 (allegato 2), sembra ragionevole ritenere che nell'atto di pignoramento immobiliare sia stato compiuto un errore materiale nella descrizione dei beni in premessa, mentre siano da considerare corrette le descrizioni dei beni nella formulazione della richiesta di pignoramento. Questi ultimi sono infatti gli stessi beni oggetto di compravendita nell'atto di acquisto appena sopra richiamato, beni sui quali grava l'ipoteca per concessione di mutuo da parte di Unicredit Banca per la Casa spa, cui è subentrata Unicredit spa che ha proceduto alla richiesta di pignoramento dei beni suddetti.

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

LOTTO UNICO, consistente in un compendio immobiliare ubicato in località Farinaio, Terontola Alta, Cortona (AR); il bene sorge su un pendio collinare coltivato a ulivi ed è formato da un fabbricato abitativo principale su due piani, autonomo e corredato da due garage, deposito, tettoia, capanna, terreni. I beni sono così censiti al catasto:

- a. Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 114, sub. 1, categoria A/3, graffiato con particella 447 (tettoia); particella 114, sub. 2, categoria A/3; particella 114, sub. 3, categoria C/6;
- b. Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 114, sub. 4, categoria C/6;
- c. Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 115, categoria C/2;
- d. Catasto Terreni, foglio 295, particella 381;
- e. Catasto Terreni, foglio 295, particella 383;

La parte del compendio immobiliare descritto al Catasto Fabbricati, secondo il Regolamento Urbanistico, si colloca nella sottozona E2 'La mezzacosta':

Le aree delle colline di Cortona e di Terontola corrispondono agli ambiti di mezzacosta e del sistema degli insediamenti e dei percorsi antichi di maggiore rilevanza di tutto il territorio. Sono zone di grande pregio

ambientale caratterizzate da una forte identità dei luoghi da tutelare sia per il loro valore paesaggistico ed ambientale sia per quanto riguarda le destinazioni che per il mantenimento delle tecniche costruttive e nell'uso dei materiali. Dette aree sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U., dove sono ammessi gli interventi specificati nell'allegato 12.

Per quanto riguarda le perticelle 381 e 383, il Certificato di Destinazione Urbanistica specifica che si tratta di terreni ricadenti in zona "E2 mezzacosta; area di tutela delle strutture urbane" (allegato 10).

Circa la conformità del compendio immobiliare alle autorizzazioni o concessioni amministrative, le indagini compiute presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortona hanno messo in luce i seguenti atti:

Ristrutturazione di fabbricato abitativo e di locale deposito che insiste nella part. 115:

- licenza edilizia del 25/05/1973 n. 342;
- concessione edilizia n. 716 del 16/04/1997; Recupero edilizio di edifici per abitazione conforme al piano di recupero approvato con delibera n. 87/96;
- concessione edilizia n. 576 del 16 marzo 1999; variante alla concessione edilizia n. 716/'96 in conformità alla pratica edilizia n. 39/'97;
- concessione edilizia n. 369 del 8/02/2000;
- concessione n. 473 dell'8/05/2001 (rinnovo della concessione Edilizia 576/1998);

- attestazione di conformità e certificazione di abitabilità con protocollo 26205 in data 12/1172005 (allegato 8);
- condono edilizio n. 30416 del 10/12/2005, per modeste difformità del garage e occupazione di porzione di tratto di strada vicinale dismessa (assentita da Amministrazione comunale e frontisti),
- condono edilizio n. 30417 del 10/12/2005, inerente edificazione di piccolo portico annesso alla abitazione;
- condono edilizio n. 30415 del 10/12/2005, inerente due modesti annessi all'abitazione principale;
- permesso di costruzione in sanatoria n. 397 del 4/02/2008 (piccolo portico annesso all'abitazione);

Garage con ingresso dal resede sul lato a monte del fabbricato principale

- concessione edilizia n. 194 /1999 per l'edificazione di un garage;

A seguito delle verifiche compiute non sono emerse difformità nel fabbricato principale con annessi e garage rispetto ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Cortona. Lo stato attuale corrisponde alla consistenza evidenziata nelle planimetrie catastali allegare al certificato di Conformità e Abitabilità (allegato 1 figg. 9-12; allegato 8).

Per quanto riguarda il locale deposito ubicato nella particella 115 (allegato 1 fig. 13), rispetto agli elaborati di progetto, si osserva una piccola difformità riguardante la costruzione di un tramezzo che divide in due

parti lo spazio interno. Si tratta di una difformità sanabile, come indicato nel **Capitolo 3**, con un'accertamento di conformità e il pagamento di una sanzione di euro 516,00.

CAPITOLO 7 - STATO DI POSSESSO DEL BENE (R.Q. n. 12, n. 14)

Il compendio immobiliare, ubicato in località Farinaio, Terontola Alta, Cortona(AR), così identificato catastalmente:

- a. Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 114, sub. 1 (abitazione), graffato con particella 447 (tettoia), capanna e resede; particella 114, sub. 2 (abitazione), particella 114, sub. 3 (garage);
- b. seminterrato a uso garage; censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 114, sub. 4;
- c. deposito con corte esclusiva; censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 115;
- d. terreno censito al Catasto Terreni, foglio 295, particella 381, Porzione AA, qualità/classe uliveto 2, superficie 12 ca; Porzione AB, qualità/classe bosco misto 3, superficie 03 are 17 ca;
- e. terreno censito al Catasto Terreni, foglio 295, particella 383, qualità/classe uliveto 2, superficie 25 are, 35 ca;

Il compendio risulta non occupato, l'abitazione è sgombra da arredamento; nel locale deposito (foglio 295, particella 115), vi sono materiali imballati posti su bancali, che non è stato possibile identificare.

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

Del Signor [REDACTED] è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, nel quale si annota che "gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni" (allegato 3).

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

Il compendio immobiliare, ubicato in località Farinaio, Terontola Alta, Cortona(AR), è costituito da seguenti beni:

- a. Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 114, sub. 1 (abitazione), graffato con particella 447 (tettoia), capanna e resede; particella 114, sub. 2 (abitazione), particella 114, sub. 3 (garage);
- b. seminterrato a uso garage; censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 114, sub. 4;
- c. deposito con corte esclusiva; censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 115;
- f. terreno censito al Catasto Terreni, foglio 295, particella 381, Porzione AA, qualità/classe uliveto 2,

superficie 12 ca; Porzione AB, qualità/classe bosco misto 3, superficie 03 are 17 ca;

- g. terreno censito al Catasto Terreni, foglio 295, particella 383, qualità/classe uliveto 2, superficie 25 are, 35 ca;

La parte abitativa al piano terra e al piano primo è dotata di cucine e servizi igienici, l'impianto elettrico ha cavi sottotraccia ed è dotato di salvavita e interruttore magnetotermico, l'impianto termico ha radiatori in alluminio ed è alimentato da due caldaie a gas, una posta nel sottoscala e una collocata al piano primo in un ripostiglio prossimo all'ingresso (allegato 9, figg. 39-40, 51). Attualmente la caldaia al piano terra è collegata a bombole del gas, ma è probabile che entrambe le caldaie fossero collegate a un deposito del gas, che ad oggi non è stato possibile individuare.

I garage seminterrati e il locale deposito hanno impianto elettrico su canaletta esterna, sono illuminati tramite plafoniere. Per quanto messo in luce dalla ricognizione, gli impianti risulterebbero a norma.

Il compendio immobiliare per le sue caratteristiche architettoniche, distributive e di relazione reciproca tra immobile principale, resedi, giardino, garage, ambienti di servizio si configura chiaramente come una villa, tipologia da considerare un lotto unico non frazionabile.

CAPITOLO 10 - RIEPILOGO FINALE, VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E DIVISIBILITA' DEL BENE (R.Q. n. 17, n. 18, n. 19. n. 20)

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

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

Le necessarie informazioni sono state acquisite, sugli immobili abitativi presso gli operatori del settore edilizio, con particolare riguardo a ville ed edifici di tipo autonomo, non aggregati ad altre costruzioni e dotati di resede, giardino e annessi; è stato inoltre fatto riferimento a informazioni sui terreni con caratteristiche analoghe a quelli eseguiti. Gli elementi così ottenuti sono stati poi integrati sia con i valori indicati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, sia con ulteriori dati già in mio possesso. Gli elementi raccolti per molteplici casi analoghi a quello in esame sono stati da me elaborati, considerandone i relativi aspetti estrinseci ed intrinseci, pervenendo così ad una determinazione peritale da ritenersi attendibile.

Il **LOTTO UNICO** è un compendio immobiliare che si connota come una villa, articolata su due piani, con giardino, resedi, garage, annessi e terreni adiacenti; è ubicato in località Farinaio, Terontola Alta, Cortona (AR); il bene

sorge su un pendio collinare coltivato a ulivi; in particolare si tratta di:

- a.** abitazione costituita da: al piano terra, cucina, sala da pranzo e soggiorno, camere, servizi igienici e ambienti di sgombero; al piano primo, cucina e pranzo, sala, camere, sgombero/lavanderia, servizi igienici, ripostiglio; garage al piano seminterrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 114, sub. 1 (abitazione), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 173 mq (escluse aree scoperte 172 mq), rendita euro 561,65, graffato con particella 447 (tettoia), corredato da resede e capanna; particella 114, sub. 2 (abitazione), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 151 mq (escluse aree scoperte 149 mq), rendita 449,32; particella 114, sub. 3 (garage), categoria C/6, classe 4, consistenza 75 mq, superficie catastale 90 mq, rendita 240,15;
- b.** seminterrato a uso garage; censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 114, sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 69 mq, superficie catastale 63 mq, rendita 220,94;
- c.** Fabbricato ad uso deposito con corte esclusiva; censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 295, particella 115, categoria C/2, classe 3, consistenza 92 mq, superficie catastale 292 mq, rendita 190,06;
- d.** Appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni, foglio 295, particella 381, Porzione AA, qualità/classe

uliveto 2, superficie 12 ca, reddito dominicale euro 0,04, reddito agrario euro 0,04; Porzione AB, qualità/classe bosco misto 3, superficie 03 are 17 ca, reddito dominicale euro 0,16, reddito agrario euro 0,05;
e. Appezamento di terreno censito al Catasto Terreni, foglio 295, particella 383, qualità/classe uliveto 2, superficie 25 are, 35 ca, reddito dominicale euro 7,86, reddito agrario euro 7,86 (allegato 1).

Tabella riassuntiva dei beni del compendio e delle relative superfici:

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Abitazione | | |
| Piano terra, <u>particella 114, sub. 1</u> | 121,69 | |
| Piano primo, <u>particella 114, sub. 2</u> | <u>113,62</u> | |
| Totale superfici calpestabili abitazione mq | | 235,31 |
| Garage <u>particella 114, sub. 3, mq</u> | | 75,50 |
| Garage <u>particella 114, sub. 4, mq</u> | | 44,62 |
| Deposito <u>particella 115, mq</u> | | 90,96 |
| Terreno <u>particella 381</u> | | |
| - Porzione AA, qualità/classe uliveto 2, superficie mq | | 12 |
| - Porzione AB, qualità/classe bosco misto 3, superficie mq | | 317 |
| Terreno <u>particella 383, qualità/classe uliveto 2, superficie mq</u> | | 2535 |

Il prezzo al metro quadrato del fabbricato principale - tenuto conto della collocazione collinare, del contesto paesaggistico, delle caratteristiche architettoniche, dello stato di conservazione, dei resedi, delle parti

sistemate a giardino, della capanna e della tettoia - può essere fissato in 3.100,00 euro/mq.

Il prezzo al metro quadrato dei garage tenendo conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione può essere fissato in 800,00 euro/mq.

Il prezzo al metro quadrato del fabbricato adibito a deposito tenendo conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione può essere fissato in 800,00 euro/mq.

Il prezzo al metro quadrato dei terreni tenendo conto delle caratteristiche e della relativa classe può essere fissato per la particella 381 (considerata a corpo) in 0,4 euro/mq, per la particella 383 in 2,00 euro/mq.

In base alle relative superfici avremo pertanto:

| | | |
|---|-----------------|------------------|
| Edificio principale: | | |
| Piano terra e piano primo, con aree di pertinenza e giardino, tettoia e capanna | 235,31*3.100,00 | 729.461,00 |
| Garage, n. 2 75,50+44,62 = mq 120,12 | 120,12*800,00 | 96.096,00 |
| Deposito | 90,96*800,00 | 72.768,00 |
| Terreno <u>particella 381</u> | 329*0,4 | 131,60 |
| Terreno <u>particella 383</u> | 2535*2,00 | 5070,00 |
| A detrarre | | |
| Pratica di attestazione di conformità | -euro 600,00 | |
| Sanzione | -euro 516,00 | |
| | | <u>-1.116,00</u> |
| Totale euro | | 902.410,60 |

Il valore complessivo del compendio immobiliare è di euro 902.410,60, arrotondabile a **euro 902.400,00**.

Il compendio in esame esula dai quesiti 18, 19 e 20. Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

IL CTU

Arch. Pietro Matracchi

Camucia, 24 aprile 2021

Seguono allegati:

Allegato 1 di pagg. 14

Allegato 2 di pagg. 9

Allegato 3 di pagg. 1

Allegato 4 di pagg. 3

Allegato 5 di pag. 4

Allegato 6 di pagg. 7

Allegato 7 di pagg. 1

Allegato 8 di pag. 2

Allegato 9 di pagg. 37

Allegato 10 di pag. 1

Allegato 11 di pagg. 8

Allegato 12 di pag. 3