

## Bene in **Cortona (AR)** Centro abitato Tornia

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **SI**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **SI**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Fabbricato in Cortona (AR) Centro abitato Tornia.**

**Fabbricato in Centro abitato Tornia**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di** **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ - Residenza: Castiglione del Lago (PG) Via Cristoforo Colombo, 254 - Stato

Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestato a

proprietà per 1/1 foglio 71, particella 55, indirizzo Centro abitato Tornia snc, piano T,

categoria F/2

Si dichiara la conformità catastale

*Note generali:*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:** --

**Servizi offerti dalla zona:** --

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Fabbricato in Centro abitato Tornia**

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO - Importo ipoteca: € 900.000,00 - Importo capitale: € 450.000,00 a rogito Notaio FRANCO  
CAMPIONI in data 31/03/2010 rep. n. 20632

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di

contro derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Importo ipoteca: €  
176.000,00 - Importo capitale: € 135.986,75 a firma TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA in data  
21/03/2013 rep. n. 691/2013, iscritto a TERNI in data 05/04/2013 ai nn. R.G. 3637 - R.P. 388

- Ipoteca legale a favore di

derivante  
da IPOTECA LEGALE ART.77 DPR 602/73 - Importo ipoteca: € 8.028.847,84 - Importo capitale: €  
4.014.423,92 a firma in data 23/04/2015 rep. n. 8075862

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Apertura procedura di liquidazione del patrimonio a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA  
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI

derivante da DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI  
LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO a firma TRIBUNALE DI PERUGIA in data 04/07/2022 rep. n.  
5212 iscritto a TERNI in data 17/10/2022 ai nn. R.G. 11865 - R.P. 8754

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non accertabile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Attuale Proprietario:**

—

proprietà per 1/1, **proprietà 1/1 dal 19/04/2010 ad oggi**

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio FRANCO CAMPIONI in data 19/04/2010 rep. n. 20631 racc. n.  
12912

**Precedenti Proprietari:**

—

**ante ventennio al 19/04/2010**

proprietà 1/1 da

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Fabbricato in** Centro Abitato Tornia

Non sono presenti pratiche edilizie

**7.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricato in** Centro abitato Torna  
Non sono presenti difformità.  
**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

## 7.2 *Conformità urbanistica:*

### **Fabbricato in Centro abitato Torna**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Non specificato
Zona omogenea	Non specificato
Immobile soggetto a convenzione?	Non specificato
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Non specificato
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	Non specificato
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Non specificato
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non specificato
Rapporto di copertura:	Non specificato
Altezza massima ammessa:	Non specificato
Volume massimo ammesso:	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	Non specificato
Se si, quanto:	Non specificato
Altro:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Non specificato
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione : **Fabbricato in Centro abitato Torna**

Il fabbricato, di remota costruzione, è ubicato in Centro abitato Torna del Comune di Cortona (AR) ed è contraddistinto al Catasto Fabbricati con il foglio 71, particella 55.

Lo stesso verte in cattivo stato di conservazione ed è in pessime condizioni di stabilità.

Trattasi di un manufatto cielo-terra, non è stato possibile accedere all'immobile per verificare la reale conformazione e consistenza essendo lo stesso costruito in aderenza ad altri fabbricati con accesso da una corte, non di pertinenza del fabbricato, completamente invasa dalla vegetazione.

E' stato possibile però riscontrare le pessime condizioni di stabilità del solaio di copertura in orditura lignea e la presenza di vegetazione spontanea che ha infestato gli interni.

### **Quota e tipologia del diritto:**

**Piena proprietà 1/1 di**

patrimoniale di separazione dei beni

coniugato in regime

Superficie complessiva di circa mq **30,00 di superficie commerciale**, edificio costruito precedentemente al 1967.  
Stato di manutenzione generale: pessimo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	superficie commerciale	30,00	1,00	30,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Considerato lo scopo della stima che è quello di determinare il valore più probabile di mercato dei beni di cui in narrativa, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo in quanto nell'ambito della zona di appartenenza degli immobili è stato possibile reperire dati statisticamente significativi, di prezzi di compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da valutare, relative agli ultimi dodici mesi. Si precisa che si è ritenuto opportuno estendere la ricerca di dati all'ultimo anno in quanto da detta epoca non si sono registrate significative mutazioni delle quotazioni immobiliari. Si è adottato come parametro il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state: ubicazione, tipologia edilizia, consistenza, finiture e stato di conservazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fonte O.M.I. - Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 200,00 €/mq

### 8.3 Valutazione corpi:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fabbricato di abitazione	30,00	€ 200,00	€ 6.000,00
Valore corpo			€ 6.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.000,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato	Fabbricato	30,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 900,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 1.865,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.235,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 3.235,00

**8.6 Regime fiscale della vendita:**

Data 29/10/2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Marco Capotosti**





E=56700

1 Particella: 55

Comune: (AR) CORTONA  
Foglio: 71

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri protocollo pratica T199906/2024

27-Giu-2024 12:45:26

*Documentazione Fotografica*



Geom. Marco Capotosti

---

**Ispezione telematica**

n. T1 183680 del 29/10/2024  
Inizio ispezione 29/10/2024 11:48:46  
Richiedente NSTLSN Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 18258  
Registro particolare n. 13620 Presentazione n. 4 del 17/10/2022

---

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 04/07/2022 Numero di repertorio 5212  
Autorità emittente TRIBUNALE DI PERUGIA Codice fiscale 800 054 90547  
Sede PERUGIA (PG)

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO GIUDIZIARIO  
Descrizione 648 DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO  
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente  
Codice fiscale  
Indirizzo PERUGIA VIA BENEDETTO CROCE, 20 - 06134

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune D077 - CORTONA (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 71 Particella 55 Subalterno -  
Natura F2 - UNITA' COLLABENTI Consistenza -  
Indirizzo CENTRO ABITATO DI TORNIA N. civico -  
Piano T

**Immobile n. 2**

Comune D077 - CORTONA (AR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 71 Particella 55 Subalterno -  
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 30 centiare

---



---

## Ispezione telematica

n. T1 183680 del 29/10/2024

Inizio ispezione 29/10/2024 11:48:46

Richiedente NSTLSN

Tassa versata € 3,60

---

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 18258

Registro particolare n. 13620

Presentazione n. 4 del 17/10/2022

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE  
DEL PATRIMONIO DI

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL GIUDICE, FATTE SALVE LE PREMESSE CONTENUTE NEL DECRETO, DICHIARA APERTA LA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DI

ESO NERA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA'

RIGUARDO AI DATI CATASTALI INDICATI NEL QUADRO B DEGLI IMMOBILI E AI DATI ANAGRAFICI INDICATI NEL QUADRO C DEI SOGGETTI.