



TRIBUNALE CIVILE di AREZZO _ SEZIONE FALLIMENTARE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 39/2023

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA di STIMA

*Arch. Alessandra Valenti
Consulente Tecnico d'Ufficio*



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 39/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott. Federico Pani

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1) PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Alessandra Valenti, nata a Roma il 20/02/1963, con studio professionale in Arezzo (AR) via Crispi, 46, iscritta regolarmente all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Arezzo al numero 331 con decreto, in data 04/09/2023 è stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Bruni, quale esperta per la stima dei beni pignorati, nella procedura esecutiva R.G.E. 03/2023 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]. La sottoscritta, nell'occasione, prestava il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava 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 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, 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); 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.). Specifici 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 **abus** 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 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 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 essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli 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.

2) DESCRIZIONE DEI FATTI

La società [REDACTED], in data 04/10/22, ha notificato atto di precetto [REDACTED] [REDACTED] per il pagamento di complessivi € 53.901,43, oltre agli interessi legali, alle spese di notifica, alle successive occorrenti, all'IVA e CAP come per legge;

– che tale pignoramento è stato regolarmente trascritto alla Conservatoria dei PP.RR.II di Arezzo in data 14/03/2023, al Reg. Part. n 3407;

– che essendo decorsi i termini di legge ed il debitore non ha provveduto ad alcun versamento, ha sottoposto ad esecuzione il bene **di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà**, precisamente:

- si tratta di un'abitazione, due piccoli depositi e terreni agricoli posti nel Comune di Cortona (AR) località Pietraia n 20, rappresentati al **N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 345 particella 45 sub 4 e particella 110**, ed al **N.C.T. foglio 345, particelle 9 e 109**.

3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Considerando che il conferimento dell'incarico è avvenuto senza la presenza delle parti, la sottoscritta si è recata in data 12/10/2023, presso l'immobile oggetto di pignoramento per effettuare il necessario sopralluogo, nel quale ha proceduto alla precisa individuazione dell'immobile e ne ha effettuato un rilievo grafico e dimensionale ed un rilievo fotografico completo, sia esterno che interno.

La sottoscritta ha fatto le necessarie ricerche presso l'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Arezzo ed ha ottenuto in data 06/10/2023 visure storiche per l'immobile, le planimetrie catastali e le mappe; presso la Conservatoria di Registro Immobiliare di Arezzo, in data 12/10/2023, ha prelevato le ispezioni ipotecarie.

Nell'abitazione era presente [REDACTED].

In data 14/11/2023 e successivamente in data 24/01/2025, la sottoscritta ha completato le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cortona per conoscere tutte le pratiche, sia in corso che precedenti, che hanno interessato l'immobile oggetto di stima ed in particolare l'esistenza di atti abilitativi, SCIA e/o Permesso a Costruire, istanze di condono o altro nonché per verificare la conformità urbanistica-edilizia degli immobili.



Acquisita inoltre tutta la documentazione necessaria, espletate le dovute indagini e verifiche, la sottoscritta, dopo attenta analisi degli elementi raccolti, ha proceduto alla redazione della presente relazione di stima, rispondendo ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

RISPOSTE AI QUESITI

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

La sottoscritta consulente, esaminata la documentazione presentata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567. comma 2, c.p.c. e a seguito di quanto ha potuto **verificare** in virtù delle ricerche catastali ed ipotecarie effettuate presso gli uffici competenti, ha **provveduto** ad integrare il materiale, **acquisendo** i seguenti documenti:

a) all'Agenzia delle Entrate le visure aggiornate al 12/10/2023 e al 08/01/2025 degli immobili, precisamente (Allegati 1- A_3, A_4, A_5, A_6 e A_7):

Storico Catastale:

Il complesso immobiliare in oggetto è così rappresentato catastalmente: al N.C.E.U. foglio 345 particella 45 sub 4 categoria A/3 classe 2 consistenza 13 vani, superficie catastale totale mq 368, escluse aree scoperte mq 365 e particella 110 categoria C2, classe 5, consistenza 41 mq, sono pervenuti a [REDACTED] a seguito di successione del 03/08/1981, in morte di [REDACTED] trascritta il 20/03/1982 ai nn. 3325/2602 ne è il proprietario per l'intera proprietà. L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta in data 24/05/2023 ai nn 8961/6886 nascente da atto pubblico in Notaio [REDACTED] del 25/05/2001 n. rep. 117771.

Storico ventennale:

Anteriormente al ventennio, precisamente dal 02/01/1964 al 25/05/2001, la proprietà degli immobili in oggetto risultava intestata a:

- [REDACTED], nato a Cortona il 19/06/1900, per la quota di 1/1 di piena proprietà quale bene personale, al quale era pervenuta per atto di divisione in Notaio Baragli Dario del 02/01/1964 reg.to a Cortona il 22/01/1964 n 564 volume 120 trascritto il 03/02/1964 ai nn. 2140/790, da comproprietà con [REDACTED]



- b) dalla Conservatoria di Registro Immobiliare di Arezzo risulta dalle ispezioni ipotecarie del 12/10/2023 le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni per gli immobili identificati catastalmente al N.C.E.U. fg 345, particelle 45 sub 4 e 110 ed al N.C.T. foglio 345, particelle 9, 109 (Allegato 2 – B_1, B_2, B_3, B_4, B_5, B_6):
- Iscrizione del 28/04/2021 Registro Particolare 868, Registro Generale 7069 Pubblico Ufficiale PULIATTI EMILIA, repertorio 117771 del 25/05/2001, IPOTECA IN RINNOVAZIONE – IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
 - Trascrizione del 24/05/2023 - Registro Particolare 6886, Registro Generale 8961 Pubblico Ufficiale PULIATTI EMILIA, repertorio 117771 del 25/05/2001, ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’;
 - Trascrizione del 14/03/2023 - Registro Particolare 3407, Registro Generale 4413 Pubblico Ufficiale UNEP – TRIBUNALE DI AREZZO, repertorio 410 del 17/02/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
 - Contratto d’affitto fondi rustici da conduttore coltivatore diretto, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Arezzo, in data 02/02/2023 al n. 000715 – serie JT con codice TZD23T000715000MD, per una durata dal 01/01/2023 al 31/12/2028.
- c) Dagli Uffici Amministrativi del Comune di Cortona risulta al 24/01/2025 (Allegato 1 – A_11)
- che la particella 45 sub 4 risulta già presente nel catasto Leopoldino (1823), come risulta nella scheda tecnica 264 del regolamento Urbanistico del 2008, e non risultano pratiche edilizie presso il Comune fino alla data del 24/01/2025. Per la particella 110, risulta la presenza di una Autorizzazione edilizia n. 92 del 17/05/1963 con la quale viene realizzato un annesso per attrezzi agricoli; anche l’altro deposito è antecedente al 1967, e da questa data non risultano pratiche edilizie.
- d) Dal notaio Puliatti Emilia risulta al 16/01/2023 (Allegato 2- B_7)
- Che gli immobili sono pervenuti al Sig. ██████████ per la quota 1/1 della proprietà, con Atto causa morte - Accettazione Tacita di Eredità del 25/05/2001 notaio PULIATTI EMILIA repertorio 117771 trascritto in data 24/05/2023 reg. gen. 8961 reg. part. 6886, dal signor ██████████ per la quota di 1/1 dell’intero, causa morte del 03/08/1981.

La sottoscritta, ritiene che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione è completa e idonea, anche se nel punto successivo 8) verrà spiegata una questione che potrà comportare qualche difficoltà nella vendita dell’immobile.

3) *predisponga l’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, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

- **ISCRIZIONE CONTRO ██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà**, in data 28/03/2021 n 7069 Reg. Gen. e n 868 Reg. Part., ipoteca volontaria presso l’agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio Pubblicità Immobiliare, a FAVORE di ██████████ per la somma totale di € 258.228,45, di cui euro 129.114,22 di capitale, in forza di contratto di mutuo ipotecario al rogito del Notaio PULIATTI EMILIA in Cortona in data 25/05/2001 rep. 117771 **gravante sugli immobili al N.C.T. foglio 345 part.lla 45 sub 2 e 4, part.lla 8, 9 e 109.** (Allegato 2 – B_3)
- **TRASCRIZIONE CONTRO ██████████ per la quota di 1/1**, in data 14/03/2023 n 4413 Reg. Gen. e n 3407 reg. Part., **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento** presso l’agenzia delle Entrate di Arezzo – Servizio Pubblicità Immobiliare, a FAVORE di ██████████ con sede a Napoli (NA), **gravante sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati foglio 345 particelle 45 e 110 ed al Catasto Terreni particelle 9 e 109.** (Allegato 2 – B_2)



- **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONI CONTRO** [REDACTED] per la somma di € 9.326,00. (Allegato 2 – B_5)
- **AGENZIA DELLE ENTRATE – CONTRATTO DI LOCAZIONE A FAVORE** [REDACTED] per la somma complessiva di 13.800 euro, **CONTRATTO DI AFFITTO FONDI RUSTICI DA CONDUTTORE COLTIVATORE DIRETTO**, registrato in data 02/02/2023 al n 715 – serie 3T codice TZD23T000715000MD, **CONTRO** [REDACTED] **gravante** sui terreni identificati al **N.C.T. foglio 329 part. lle 114,115, 189, 360, 203 e 109 e foglio 345 particelle 109 e 6**. Il presente contratto ha una validità dal 01/01/2023 al 31/12/2028 per un canone annuale di euro 2.300. Si rileva che solo la particella 109 del foglio 345 è oggetto di pignoramento, il valore del canone complessivo è di euro 13.800 su un totale di mq 84.978, la particella 109 è di mq 22.380, pertanto il valore del canone su tale immobile sarà di 3.635 euro. (Allegato 2 – B_6)

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, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, sue eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, sue eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non si rilevano vincoli o oneri di natura condominiale. Inoltre, resteranno a carico dell'acquirente sicuramente quelli di natura edilizia ed urbanistica, compresi nella stessa destinazione d'uso degli immobili.

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;*

Non si rilevano vincoli di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

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 domanda 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 acquisire 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;*

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- **TRASCRIZIONE** n 4413 Reg. Gen. e n 3407 reg. Part. in data 14/03/2023: [REDACTED] di con sede e domicilio ipotecario eletto a Napoli (NA). (Allegato 2 – B_2)
- **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONI** per la somma di € 9.326,00. (Allegato 2 – B_5)
- **AGENZIA DELLE ENTRATE – CONTRATTO DI LOCAZIONE a favore dell'esecutato** per una somma di 3.635 euro. (Allegato 2 – B_6)



7) *descrive l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carrabile) dell'immobile.*

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

UNICO LOTTO complesso immobiliare, identificato catastalmente Comune di Cortona, N.C.E.U.: foglio 345 particella 45 sub 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 13 vani, Superficie Catastale 368 mq, Rendita euro 704,96 e particella 110 Categoria C2, Classe 5, Consistenza 41 mq, rendita euro 116,46; ed al N.C.T. sempre al foglio 345 particella 9 Uliveto superficie di mq 1.630,00, reddito dominicale euro 5,05 e reddito agrario euro 5,05; particella 109 Seminativo di superficie di mq 22.380,00, reddito dominicale Euro 80,91 e reddito agrario Euro 57,79. (Allegato 1 – A_3).

L'abitazione (part.lla 45 sub 4) è ubicato nel Comune di Cortona, Centro abitato di Pietraia n. 20 piano T-1 – 2-3. Si tratta di una porzione di un fabbricato di antica formazione dislocato su tre livelli, infatti è già presente nel catasto leopoldino del 1823. Si accede dalla Provinciale 33 località Pietraia, nella strada privata battuta, rispetto alla quale si sviluppano a sinistra un giardino con alberi delimitato da un muretto con sovrastante rete metallica; a destra si sviluppa il fabbricato realizzato in pietra mista. Dalla strada privata si giunge ad un piazzale pavimentato con pietra disposta ad opus incertum. L'accesso all'appartamento avviene da un portone in legno contornato da una cornice in pietra, attraverso uno scalino si giunge ad un piccolo atrio dal quale a destra attraverso due scalini si scende in tre grandi ambienti collegati tra di loro mediante dei grandi archi, sempre dall'ingresso a destra si colloca un piccolo ripostiglio. Dalla scala interna si accede al piano primo composto da un atrio, sul quale si aprono la cucina e un ampio salotto, da quest'ultimo mediante un disimpegno si dislocano una camera, un bagno ed un piccolo ripostiglio. Sempre dalla scala a due rampe si giunge al piano secondo, composto anch'esso da un atrio dal quale si aprono una camera ed un disimpegno, in quest'ultimo si distribuiscono due camere ed un servizio igienico. Infine si sviluppa il piano delle soffitte, sempre dalla scala interna si raggiunge un altro atrio dal quale si aprono tre ampie soffitte.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq 345,56. L'altezza interna varia nei vari livelli, al piano terra si ha un'altezza che va dai mt 2,75 ai mt 2,85, salvo la zona dell'ingresso che è di mt 2,50. Al piano primo l'altezza è di mt 2,70, al piano secondo l'altezza varia dai è mt 2,80 ai mt 2,90; infine il piano soffitte, ha un'altezza in gronda di mt 2,10 ed al colmo di mt 3,20.

Gli infissi sono in legno con vetro-camera e dotati, come sistema di oscuramento, sia di persiana sia di scuri interni quelli dei piani primo e secondo, per gli altri due solo di scuri interni. Il portone di accesso con arco è in legno e nella parte ad arco in vetro con inferriata in ferro.

I pavimenti sono principalmente in monocottura, al piano secondo le due camere sono in parquet ed al piano soffitte c'è il vecchio cotto e parte in graniglia. I rivestimenti in ceramica, gli infissi interni sono in legno massello verniciato.

L'impianto idro termo sanitario è costituito da corpi radianti, in ghisa al piano terra, mentre al piano primo e secondo sono in alluminio; è presente un condizionatore a split collocato in uno degli ambienti del piano terra. La struttura portante, trattandosi di fabbricato ante del 1967, è quasi sicuramente in muratura portante con solai in latero-cemento. Il solaio della copertura con struttura principale e secondaria in legno con interposte campigiane in laterizio.

Sono presenti molte brecce in tutto il fabbricato ed a tutti i piani, soprattutto al piano terra sono di notevoli entità sia nel pavimento sia nelle pareti verticali, il tutto fa supporre che il fabbricato abbia avuto dei cedimenti che andranno opportunatamente valutati in sede di progettazione successiva. Nel complesso lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile si può definire **mediocre**. Vedi documentazione fotografica (Allegato 1 – A_12).

Relativamente alla particella 110, trattasi di due piccoli fabbricati con destinazione di magazzino - deposito attrezzi, la cui superficie complessiva di entrambi è di mq 49. Realizzati in muratura di laterizio, i solai di copertura in latero cemento, lo stato di manutenzione e conservazione può essere definito sufficiente. Il terreno complessivo della particella è di mq 1.040,00. (Allegato 1 – A_12).



Il terreno identificato al N.C.T. particella 9 consiste in un giardino recintato con muretto in laterizio e sovrastante rete metallica.

Il terreno identificato al N.C.T. particella 109 consiste in un terreno più o meno pianeggiante al momento incolto.

- 8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- *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 sono erronei ma consentono 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;*

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire le visure ipotecarie e catastali, per immobile e per soggetto, a favore e contro, aggiornate al 06/10/2023 e al 12/10/2023, ed allega le stesse alla presente relazione di stima (Allegato 1 e 2).

Dal controllo effettuato **risultano discrasie** tra le risultanze delle stesse e i dati contenuti nella documentazione agli atti presentata dal creditore precedente. Precisamente nell'atto di pignoramento e nella Trascrizione n 4413 Reg. Gen. (Allegato 2 – B_2) i beni oggetto degli stessi sono le particelle 9 e 109 del foglio 345 del N.C.T. e le particelle 45 sub 4 e la 110 del foglio 345 del N.C.E.U., ma l'accesso all'abitazione (part.IIa 45 sub 4) avviene dalla **particella 119 foglio 345, la quale non è oggetto di pignoramento**. Nella relazione notarile integrativa del Notaio Giulia Barbagallo, viene precisato che la particella 59 del foglio 345 del N.C.T. è la particella sulla quale è stato costruito il fabbricato (particella 45 foglio 345), ma non è così, perché la particella 45 è identificativa proprio dell'edificio ed è antecedente alla costituzione della particella 59. Quest'ultima viene costituita a seguito di frazionamento n 71 del 1964 con il quale è stata frazionata la particella 7 Foglio 345. Successivamente, nel 2017 viene redatto tipo mappale n 82960/2017 (Allegato 1 – A_7) con il quale è soppressa la particella 59 ed è costituita la 119. Le particelle 59 e 119 non sono oggetto di pignoramento. Questa condizione determina un bene intercluso (particella 45 sub 4).

La sottoscritta ha posto la questione al Giudice, il quale nella comunicazione del 12/01/2025 indica di procedere all'espletamento dell'incarico descrivendo le incongruità, pertanto la sottoscritta, procede nella stima degli immobili oggetto di pignoramento, ma questa questione dovrà essere risolta per renderli effettivamente vendibili.

- 9) *proceda, ove necessario, 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;*
- Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato rilevato. (Allegato 1 – A_5)

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

L'abitazione (part. 45 sub 4) i due depositi (part.IIa 110), il terreno part. 9 e una piccola parte del terreno della part.IIa 109 ricadono all'interno della zona a matrice storica (Zone Omogenee A) di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune sono assimilabili alle zone individuate come zone omogenee di tipo "A" ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444. Tali zone interessano il patrimonio edilizio qualificato che riveste particolari caratteri architettonici, storici, artistici e ambientali. Possono comprendere anche gli ambiti circostanti costituiti da pertinenze cortilive, orti, giardini, parchi, viali, alberature, boschi ecc.; da considerarsi, per le loro caratteristiche storiche, ambientali, morfologiche o di vegetazione, parti integranti o comunque funzionali al rispetto dell'edificio. Le zone a matrice storica sono quelle che necessitano di interventi, coerenti con l'esistente, tesi alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli aspetti fisici, morfologici, funzionali e sociali dei diversi manufatti o delle aree o agglomerati. Gli interventi che vanno ad interessare gli assetti urbanistici, architettonici o funzionali, dovranno essere preventivamente progettati attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata che interessino ambiti organici e che



precisino i modi di intervento in rapporto alle diverse situazioni. Fino alla adozione dei piani attuativi, in tali zone sono ammessi interventi di : manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo anche con mutamento della destinazione d'uso ed incremento del numero delle unità immobiliari; è altresì ammesso il recupero dei sottotetti eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti), a condizione che non comportino la formazione di nuove aperture o la modifica dei prospetti. Detti interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.

L'immobile di cui part. 45 sub 4, ricade nella disciplina per gli edifici di valore architettonico individuati nel territorio extraurbano di cui l'Allegato alle NTA del RU vigente, oltre che nell'elenco dei fabbricati schedati con il n 264, le norme all'interno della scheda prevale su quelle generale del regolamento urbanistico.

Il restante terreno facente parte della particella 109 ricade all'interno delle zona agricole E4.

(Allegato 1 – A_2)

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 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; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

L'abitazione è di antica formazione, come già rilevato è presente nel catasto leopoldino quindi fin dal 1823, dalla verifica presso il Comune non vi sono atti abilitativi, pertanto si può ritenere che dal 1967 ad oggi non ha subito alcuna modifica.

Trattandosi di un immobile antecedente al 2013, anno in cui diviene obbligatorio il deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica, ne è privo.

Per i due depositi della particella 110 vi è un'autorizzazione del 1963 la n. 92 con la quale viene realizzato un annesso per ricovero attrezzi (Allegato 1 – A_11), anche l'altro presenta caratteristiche costruttive molto simili a quello regolarmente autorizzato, pertanto anch'esso è ante 1967 e da allora ad oggi non vi sono pratiche edilizie, pertanto si può ritenere che non hanno subito alcuna modifica.

12) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi altresì la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetta a tale valore;

- Dalle ricerche effettuate non si rilevano variazioni sullo stato di proprietà del bene e dall'esame degli atti risulta che l'immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, da [REDACTED] causa morte del 03/08/1981 (Allegato 2 – B_4).

Si attesta che l'immobile è abitato dal [REDACTED]



13) allegghi, 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;

Dall'ufficio anagrafe del Comune di Cortona risulta che [REDACTED] è in stato libero (Allegato 2 – B_8).

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dell'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);

Non sussiste tale condizione.

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;

Relativamente agli impianti, sia quello idrico e fognario, sono collegati alle reti pubbliche dell'acquedotto, e della fognatura pubblica. L'impianto termo-sanitario è costituito dalla presenza di una caldaia a metano e da corpi scaldanti in alluminio, al piano terra è presente un condizionatore a split. Gli impianti sono privi di certificati di corretta esecuzione. L'attestato di prestazione energetica (APE) è assente, trattandosi di un immobile antecedente al 2013, data in cui diventa obbligatoria tale certificazione.

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

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

L'immobile, come sopra descritto, per le sue caratteristiche e per la consistenza urbanistica si ritiene opportuno venderlo in un **Unico Lotto**.

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

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e 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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

LOTTO UNICO, composto da: abitazione, piccoli depositi e terreni, sito in Cortona (AR) località Pietraia, 20, (Foglio 345, particelle 45 sub 4 e 110 al N.C.E.U., 109 e 9 sempre del foglio 345 del N.C.T.)



A. Valutazione dell'abitazione

la sottoscritta per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà del debitore esecutato ha adottato i seguenti criteri di stima: il metodo di stima comparativa, quello sintetico-comparativo e quello analitico.

Il criterio di stima comparativa è stato applicato essendo in presenza di un mercato sufficientemente attivo di fabbricati nel comune di Cortona; il criterio di stima sintetico-comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona; per il criterio di stima analitico è stato scelto il criterio della capitalizzazione del reddito che consiste nel calcolare il valore del bene a partire dal reddito medio annuo che esso produce, sulla base del canone di locazione attualmente in corso.

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05) e corrette con appositi coefficienti di riduzione (Allegato 1 – A_8).

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI									
Foglio 345 P.IIa 45 Sub.4									
Stima comparativa con immobili simili									
	Destinazione	Manutenzione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Valore di mercato			
Piano Terra	1	Vano scala/disimpegno	Mediocre	mq	11,60	x	0,80	mq	9,28
	2	Pranzo	Mediocre	mq	21,35	x	0,80	mq	17,08
	3	Soggiorno	Mediocre	mq	20,60	x	0,80	mq	16,48
	4	Soggiorno	Mediocre	mq	29,50	x	0,80	mq	23,60
	5	Ripostiglio	Mediocre	mq	4,25	x	0,80	mq	3,40
Piano Primo	6	Soggiorno	Mediocre	mq	32,65	x	0,80	mq	26,12
	7	Studio	Mediocre	mq	13,95	x	0,80	mq	11,16
	8	Bagno	Mediocre	mq	9,65	x	0,80	mq	7,72
	9	Disimpegno	Mediocre	mq	5,20	x	0,80	mq	4,16
	10	Ripostiglio	Mediocre	mq	1,45	x	0,80	mq	1,16
Piano Secondo	11	Cucina	Mediocre	mq	17,25	x	0,80	mq	13,80
	12	Disimpegno	Mediocre	mq	5,10	x	0,80	mq	4,08
	13	Camera	Mediocre	mq	22,40	x	0,80	mq	17,92
	14	Bagno	Mediocre	mq	5,50	x	0,80	mq	4,40
Piano Secondo	15	Camera	Mediocre	mq	24,80	x	0,80	mq	19,84
	16	Camera	Mediocre	mq	25,00	x	0,80	mq	20,00
Totale Sup. Lorda Vani Principali - Abitazione					250,25				
Piano Secondo	17	Terrazza	Mediocre	mq	9,50	x	0,08	mq	0,76
	18	Terrazza	Mediocre	mq	1,80	x	0,08	mq	0,14
Totale Sup. aree di pertinenza - Abitazione					11,30				
Piano Terzo	19	Soffitto	Mediocre	mq	33,50	x	0,40	mq	13,40
	20	Soffitto	Mediocre	mq	24,80	x	0,40	mq	9,92
	21	Soffitto	Mediocre	mq	25,70	x	0,40	mq	10,28
Sup. Lorda Vani Accessori diretti - Abitazione					84,00				
TOTALE Superficie Commerciale								mq	234,70



VALORE da STIMARE

Il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costruzione.

PROCEDIMENTO di STIMA

Market Comparison Approach (MCA)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile da stimare
Prezzo di mercato (euro)	220.000	280.000		
Data (mesi)	1	1		
Superficie principale (mq)	180	230		235
Superficie secondaria - Balcone (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Portico (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)				
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Cantina (mq)	45	60		43
Superficie secondaria - Garage (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Box Auto (mq)				
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)				
Superficie esterna (mq)	3.000	20.000		1.200
Servizi (n)	2	2		2
Stato di manutenzione edificio (n)	2	2		1
Stato di manutenzione immobile (n)	2	2		1

Rapporti mercantili	
Balcone	0,20
Terrazzo	0,20
Portico	0,20
Sottotetto	
Soffitta	0,60
Cantina	0,40
Garage	0,50
Box Auto	
Posto auto	0,40

s=saggio annuale di variazione dei prezzi	-0,01
p=prezzo medio dei terreni	0
C=costo di costruzione a nuovo Servizi	€ 7.000
t=vetustà	1

VALORE MEDIO DI MERCATO € 1.500

Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	220.000,00	280.000,00	
Data (mesi)	183,33	233,33	
Superficie principale (mq)	1.102,36	1.102,36	
Superficie secondaria - Balcone (mq)	220,47	220,47	
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	220,47	220,47	
Superficie secondaria - Portico (mq)	220,47	220,47	
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	661,42	661,42	
Superficie secondaria - Cantina (mq)	440,94	440,94	
Superficie secondaria - Garage (mq)	551,18	551,18	
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	440,94	440,94	
Superficie esterna (mq)	0,00	0,00	
Servizi (n)	6.650,00	6.650,00	
Stato di manutenzione edificio (€)	6.000,00	6.000,00	
Stato di manutenzione immobile (€)	-15.000,00	25.000,00	

Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	220.000,00	280.000,00	
Data (mesi)	-183,33	-233,33	
Superficie principale (mq)	60.629,92	5.511,81	
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)	-881,89	-7.496,06	
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)			
Stato di manutenzione edificio (€)	-6.000,00	-6.000,00	
Stato di manutenzione immobile (€)	15.000,00	-25.000,00	
Prezzo corretto	€ 288.564,70	€ 246.782,41	€ -

Percentuali per comparabile(%)	50%	50%	
--------------------------------	-----	-----	--

VALORE	€ 267.674	DIVERGENZA PERCENTUALE(%)	16,93
Valore arrotondato	€ 268.000	PREZZO MEDIO UNITARIO	€ 1.062,65
		(Calcolato con il metodo della stima monoparametrica)	
Valore perito	€ 268.000	Scostamento dal Valore Medio di Mercato	-0,29
		Scostamento dal Prezzo Marginale della Superficie Principale	-0,04

VALORE STIMATO – V1 € **270.000,00**



Valutazione dell'immobile con il metodo di stima sintetico-comparativo

Il più probabile valore di mercato dell'intero lotto, è costituito dalla somma dei seguenti valori: Abitazione, (particella 45 sub 4 del foglio 345), la cui superficie utile lorda che è calcolata sulla base del rilievo effettuato, successivamente corretta con l'applicazione di appropriati coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, determina la superficie commerciale, questa moltiplicata per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito ad immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche, permette di valutare il più probabile valore. La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05) e corrette con appositi coefficienti di riduzione (Allegato 1 – A_8).

Pertanto, la superficie totale commerciale arrotondata è di mq. 235,00.

Il costo unitario di vendita (€/mq) del fabbricato è stato ricavato, come già detto, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e nella stessa zona.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: AREZZO

Comune: CORTONA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA COLLINARE - VALDICHIANA, FASCIA SUD DEL COMUNE - FRAZIONI FRATTA, MANZANO, FARNETA, CENTOIA, MONTECCHIO, TERONTOLA, OSSAIA

Codice di zona: R3

Microzona catastale n.: 999

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1300	L	3,5	4,5	L
Box	NORMALE	650	900	L	3,2	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2100	L	4,2	6	L

La sottoscritta, esaminando valori effettivi di mercato relativi a recenti compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, considerato la destinazione dei locali, l'ubicazione, lo stato attuale di conservazione e di manutenzione del bene valutato mediocre, infine considerato l'attuale momento di stagnazione del mercato immobiliare ritiene congruo attribuire il valore unitario di 1.500,00 €/mq (Allegato 1 – A_9).

Pertanto si stima:

- Valore di mercato unitario [Vmu] = 1.500,00 €/mq

- Valore di mercato sintetico unità immobiliare [VmsU.I.] = Sup. commerciale x Vmu = 235,00 x 1.500,00 = 352.500,00 €

VmsU.I. = 352.500,00 € (euro trecentocinquantaduemilacinquecento/00)

Valutazione dell'immobile con il metodo di stima analitico

1. Determinazione del *reddito lordo*. Il reddito lordo annuo è uguale al canone di locazione unitario annuo per la superficie, ma viste le condizioni dell'immobili anche questo viene ridotto, pertanto dal valore della tabella OMI si considera pari a 4,2 €/mq (Allegato 1 – A_9) il valore di mercato più probabile del canone mensile per l'immobile, sulla base delle ricerche effettuate, il reddito lordo annuo è pari a:
 RI = 4,2 €/mq x 235,00 mq x 12 mesi = 11.844,00 €



2. Determinazione del *reddito netto*. Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa il 25%).

$$R_n = R_l \times (1 - 0,25) = 11.844 \times (1 - 0,25) = 8.883,00 \text{ €}$$

3. Capitalizzazione del reddito. Il saggio di capitalizzazione *n* per gli investimenti immobiliari oscilla normalmente tra il 2% ed il 5%, con un valore del saggio medio del 3,5%.

Applicando tale saggio nella formula della capitalizzazione del reddito $V = R_n / n$ si ottiene:

$$\text{Valore di mercato analitico unità immobiliare [VmaU.I.]} = R_n / n = 8.833 \text{ €} / 0,035 = 253.800,00 \text{ €}$$

$$V_{maU.I.} = 226.800,00 \text{ € (euro duecentoventiseimilaottocento/00)}$$

Il più probabile valore di mercato dell'abitazione:

$$(V) = (V_1 + V_{msU.I.} + V_{maU.I.}) / 3 = (352.500 + 253.800 + 268.000) / 3 = \text{€ } 291.433,00$$

Valore Vendita Abitazione =

euro 290.000,00

B. **Terreni agricoli:(particelle 9 e 109 del foglio 345)**, calcolato utilizzando i Valori Agricoli medi della Provincia annualità 2022 (Allegato 1 – A_10)

TERRENI AGRICOLI Foglio 345											
Foglio	Part.	Destinazione	Classe	R.D.	R.A.	Superficie		Valore a mq		Totale	
345	9	Uliveto	2°	5,05	5,05	mq	163	x	1,70	€	277,10
345	109	Seminativo	3°	80,91	57,79	mq	22.380	x	2,50	€	55.950,00
Superficie Commerciale										€	56.227,10

Valore Vendita terreni =

euro 56.000,00

C. Depositi (particella 110)

Rendita catastale maggiorata del 5% moltiplicato per 160.

Valore Vendita Depositi =

euro 29.000,00

Il più probabile valore di mercato dell'intero LOTTO:

Abitazione =

euro 290.000,00

Terreni =

euro 56.000,00

Depositi =

euro 29.000,00

TOTALE

euro 375.000,00

Valore Vendita LOTTO arrotondato = € 370.000,00

Inoltre considerato le ridotte possibilità di realizzo, nonché le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, si ritiene opportuno introdurre una ulteriore riduzione del 10%.

Pertanto il valore del prezzo base di vendita del bene intero arrotondato è quantificato in

€ 337.500,00 (euro trecentotrentasettemilacinquecento/00)



18) *se l'immobile è pignorato solo pro-quota:*

- *verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;*
- *verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*
- *in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta 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;*

Non sussiste tale condizione.

19) *alleghi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Nell'Allegato elaborati grafici **è presente** quanto richiesto.



LOTTO UNICODESCRIZIONE SOMMARIA

Complesso immobiliare composto da un'abitazione su più livelli, da due piccoli depositi e da alcuni terreni, quota pari all'intero della piena proprietà dei beni posti nel Comune di Cortona (AR) costituiti da:

- un'abitazione ubicata in località Pietraia n. 20.
- due piccoli depositi.

Entrambi presentano uno stato di manutenzione e conservazione mediocre.

Oltre alla presenza di alcuni terreni agricoli: uno adiacente all'abitazione e completamente recintato, l'altro di maggiore entità è un seminativo.

DATI RELATIVI DELL'IMMOBILE (ALLEGATO 1- A_8)**Abitazione:**

Superficie lorda totale: 345,55 mq

Superficie commerciale: 235,00 mq

Depositi:

Superficie lorda totale: 49,00 mq

Superficie commerciale: 39,00 mq

Terreni:

- uliveto mq 1.630
- seminativo mq 22.380

DATI CATASTALI (ALLEGATO 1- A_3)**Catasto Fabbricati Comune di Cortona (AR):**

- Foglio 345 - Particella 45 sub 4, adibito a civile abitazione
- Foglio 345 – Particella 110, depositi

Catasto Terreni Comune di Cortona (AR):

- Foglio 345 - Particella 9, Uliveto
- Foglio 345 – Particella 109, Seminativo.

-

ATTUALE PROPRIETARIO

Il bene è di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Che **gli immobili sono pervenuti** al Sig. [REDACTED] per la quota 1/1 della proprietà, con Atto causa morte - Accettazione Tacita di Eredità del 25/05/2001 notaio PULIATTI EMILIA repertorio 117771 trascritto in data 24/05/2023 reg. gen. 8961 reg. part. 6886, dal signor [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intero, causa morte del 03/08/1981 (Allegato 2 – B_4).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili sono:

- **ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] **per la quota di 1/1 della piena proprietà**, in data 28/03/2021 n 7069 Reg. Gen. e n 868 Reg. Part., ipoteca volontaria presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo - Servizio Pubblicità Immobiliare, a FAVORE di [REDACTED] per la somma totale di € 258.228,45, di cui euro 129.114,22 di capitale, in forza di contratto di mutuo ipotecario al rogito del Notaio PULIATTI EMILIA in Cortona in data 25/05/2001 rep. 117771 **gravante sugli immobili al N.C.T. foglio 345 part.lla 45 sub 2 e 4, part.lla 8 e 9.** (Allegato 2 – B_3)
- **TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED] **per la quota di 1/1**, in data 14/03/2023 n 4413 Reg. Gen. e n 3407 reg. Part., **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento** presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo –



Servizio Pubblicità Immobiliare, a FAVORE di [REDACTED] con sede a Napoli (NA), **gravante sugli immobili identificati al Catasto Fabbricati foglio 345 particelle 45 sub 4 e 110 ed al Catasto Terreni particelle 9 e 109.** (Allegato 2 – B_2)

- **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONI CONTRO** [REDACTED] per la somma di € 9.326,00. (Allegato 2 – B_5)
- **AGENZIA DELLE ENTRATE – CONTRATTO DI LOCAZIONE A FAVORE** [REDACTED] per la somma complessiva di 13.800 euro, **CONTRATTO DI AFFITTO FONDI RUSTICI DA CONDUTTORE COLTIVATORE DIRETTO**, registrato in data 02/02/2023 al n 715 – serie 3T codice TZD23T000715000MD, CONTRO [REDACTED], **gravante sui terreni identificati al N.C.T. foglio 329 part.ile 114,115, 189, 360, 203 e 109 e foglio 345 particelle 109 e 6.** Il presente contratto ha una validità dal 01/01/2023 al 31/12/2028 per un canone annuale di euro 2.300. Si rileva che solo la particella 109 del foglio 345 è oggetto di pignoramento, il valore del canone complessivo è di euro 13.800 su un totale di mq 84.978, la particella 109 è di mq 22.380, pertanto il valore del canone su tale immobile sarà di 3.635 euro. (Allegato 2 – B_6)

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare allo stato è abitato da [REDACTED].

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente **risulta ante 67**, catastalmente **risulta conforme**.

VALORE STIMATO (DELL'INTERO BENE IMMOBILE)

Il valore del prezzo base di vendita del bene intero è quantificato in euro **337.500,00 (trecentotrentasettemilacinquecento/00)**.

Si precisa che a seguito di quanto esposto nel precedente punto 8) e sintetizzandolo, che la particella 119 del foglio 345 non risulta facente parte degli immobili oggetto di pignoramento; ma è proprio da quest'ultima che si accede all'abitazione (particella 45 sub 4), la quale si può configurare come un bene intercluso. Ciò determina un'oggettiva difficoltà di vendita del compendio.

ALLEGATO 1 _ Elaborati Grafici

- A_1 : Ubicazione Geografica
- A_2 : Analisi Urbanistica
- A_3 : Visure Storiche Catastali Foglio 345 Part.ile 45 sub 4 e 110 del N.C.E.U. e Part.ile 9 e 109 del Foglio 345 del N.C.T.
- A_4 : Estratto di Mappa
- A_5 : Planimetrie Catastali
- A_6 : Elaborato planimetrico – elenco subalterni
- A_7 : Frazionamento 71 del 1964
- A_8 : Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Particella 45 sub 4
- A_9 : Pubblicazione OMI _ Agenzia dell'Entrate
- A_10: Valori agricoli medi della Provincia annualità 2022
- A_11: Pratiche Edilizie
- A_12: Punti fotografici e Documentazione Fotografica

ALLEGATO 2 _ Ispezioni Ipotecarie

- B_1 : Ispezione ipotecaria
- B_2 : Trascrizione n 3407 del 14/03/2023
- B_3 : Iscrizione n 868 del 28/04/2021



- B_4** : Trascrizione n 6886 del 24/05/2023
- B_5** : Agenzia delle Entrate – Riscossioni del 12/06/2024
- B_6** : Agenzia delle Entrate – Contratto di Affitto Fondi Rustici del 02/02/2023
- B_7** : Atto di Provenienza
- B_8** : Certificato di Stato Civile

Avendo espletato l'incarico affidatogli, la sottoscritta consulente rassegna la presente relazione di stima, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Montevarchi, 10/02/2025

Dott. Arch. Alessandra Valenti

