

RGE 74/2019

PERIZIA

INDICE

CAPITOLO 1 - VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE E INTEGRAZIONI (Risposta ai Quesiti - in seguito R.Q. - n. 1 e n. 2)	p. 21
CAPITOLO 2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI (R.Q. n. 3)	p. 22
CAPITOLO 3 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE NON OPPONIBILI, VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (R.Q. n. 4, n.5, n. 6)	p. 24
CAPITOLO 4 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONSISTENZA E IMPIANTI (R.Q. n.7)	p. 25
CAPITOLO 5 - CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE (R.Q. n. 8, n. 9)	p. 35
CAPITOLO 6 - AGIBILITÀ E CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE, UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO (R.Q. n. 10, n. 11, n. 20)	p. 37
CAPITOLO 7 - STATO DI POSSESSO DEL BENE (R.Q. n. 12, n. 14)	p. 47
CAPITOLO 8 - CERTIFICAZIONI ESECUTATI (R.Q. n. 13)	p. 50
CAPITOLO 9 - CARATTERISTICHE IMPIANTI E FORMAZIONE LOTTI (R.Q. n. 15, N. 16)	P. 50
CAPITOLO 10 - RIEPILOGO FINALE, VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E DIVISIBILITÀ DEL BENE (R.Q. n. 17, n. 18, n. 19)	P. 54

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ELISABETTA RODINÒ DI  
MIGLIONE

PROCEDIMENTO N. 74 DEL 2019, PROMOSSA DA UNIONE DI  
BANCHE ITALIANE spa CONTRO \*\*\*\*\*.

IMMOBILI

- **LOTTO 1**, compendio immobiliare ubicato in località San Lorenzo, Case Sparse Montecchio, n. 228, Cortona (AR); il bene, costruito in aderenza a un fabbricato di analoghe caratteristiche, è un edificio abitativo indipendente articolato in piano terra, piano primo e sottotetto, ed è inoltre dotato di resede e di un posto auto coperto; il lotto 1 comprende terreni, in particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

- a) abitazione costituita da: al piano terra, cucina, sala da pranzo e soggiorno, servizio igienico, ripostiglio e doppio portico; al piano primo, tre camere, studio, bagno e terrazza; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, sub. 4**, categoria A/3, classe 4, consistenza 10 vani, superficie catastale 224 mq (totale escluse aree scoperte 214 mq), rendita euro 748,86;
- b) posto auto coperto, censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, sub.5**,

Categoria C/6 Classe 2, Consistenza 50 mq, Superficie catastale mq 51, Rendita euro 116,20;

c) Catasto terreni del comune di Cortona, **foglio 290**, **particella 85** (strada di ingresso), Qualità/Classe seminativo arborato 4, superficie are 04 ca 50, Reddito Dominicale euro 0,58/L. 1.125, Reddito Agrario euro 0,46/L. 900;

d) Resede con laghetto, Catasto terreni comune di Cortona, **foglio 290**, **particella 37**, Qualità/Classe seminativo arborato 3, Superficie are 24 ca 40, Reddito Dominicale euro 8,82/L. 17.080, Reddito Agrario euro 5,04/L. 9.760; dal certificato catastale, la particella 37 risulta gravata da livello a favore del Comune di Cortona;

e) resede, comune di Cortona, **foglio 290**, **particella 38**, **subalterno 3**, bene comune non censibile relativo ai subalterni 4 (abitazione) e 5 (tettoia) della particella 38 (allegato 1);

- **LOTTO 2**, compendio immobiliare ubicato in località San Lorenzo, Case Sparse Montecchio, n. 228, Cortona(AR); il bene, costruito in aderenza a un fabbricato di analoghe caratteristiche, è un edificio abitativo indipendente articolato in garage interrato, piano terra, piano primo e soffitte, ed è inoltre dotato di resede; il lotto 2 comprende terreni, magazzini, in particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

f) abitazione costituita da: al piano terra, cucina, pranzo-soggiorno, sala, servizio igienico, ripostiglio e doppio portico; al piano primo, tre camere, studio, bagno e terrazza; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 39, subalterno 2**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 12 vani, Superficie catastale totale 250 mq (totale escluse aree scoperte 237 mq), Rendita euro 898,64;

g) garage interrato, Censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona **foglio 290, particella 39, subalterno 3**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 74 mq, Superficie Catastale 86 mq, Rendita euro 236,95;

h) resede, comune di Cortona, **foglio 290, particella 39, subalterno 1, bene comune non censibile** relativo ai subalterni 2 e 3 particella 39, abitazione di tipo rurale e box;

i) magazzini con resede e laghetto, censiti al Catasto fabbricati del comune di Cortona, **Foglio 290, Particella 113, subalterno 4**, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 55 mq, Superficie catastale 677 mq, Rendita euro 118,79;

j) ingresso al resede, terreno censito al Catasto terreni del comune di Cortona, **Foglio 290, Particella 40**, Qualità/Classe seminativo arborato 4, Superficie are 01 ca 70, Reddito Dominicale euro 0,22/L. 425, Reddito Agrario euro 0,18/L. 340 (allegato 1).

I beni sopra indicati risultano per 1/1 di piena ed esclusiva proprietà di \*\*\*\*\* in regime di

separazione dei beni, con convenzione stipulata dopo il matrimonio (allegati 2 e 3).

## **GENERALITÀ**

Il giorno 26 ottobre 2019, tramite pct del Tribunale di Arezzo, viene dichiarata l'accettazione dell'incarico conferito dal **Giudice DOTT.SSA Marina Rossi** con Decreto di Nomina del 21 ottobre 2019, relativo ai seguenti beni:

- fabbricato abitativo costituito da due alloggi affiancati e costituiti ciascuno da piano terra, piano primo, sottotetto, con garage interrato, resedi di pertinenza, posto auto coperto, magazzini; i beni sono ubicati in località C.S. Montecchio n. 228, Cortona(AR);
- terreni adiacenti al compendio immobiliare sopra descritto;

Il Giudice affida al ctu 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 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 procedente e al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di

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

- 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, 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 **abusì** 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**, estragga l'esperto certificato aggiornato di residenza e di stato di famiglia e lo trasmetta senza ritardo al custode giudiziario, oltre a depositarlo in p.c.t.). 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) alleghi 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. verifichi 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 alleghi 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.

Attività ctu presso uffici e immobili eseguiti:

- 21 gennaio 2020 accesso presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Arezzo, Ufficio Provinciale, Territorio, Servizi Catastali, per acquisizione visure e planimetrie catastali.
- 20 maggio 2020 richiesta copia di atto presso Archivio Notarile Arezzo.
- Richiesta accesso atti presso archivio Ufficio Urbanistica del Comune di Cortona, in data 30 luglio 2021.
- 6 agosto 2021 acquisizione stato di famiglia presso Ufficio Anagrafe Comune di Cortona.
- 10 agosto 2021 acquisito estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, presso Comune di \*\*\*\*\*, Servizi Demografici e Statistica Settore Stato Civile.
- 21 agosto 2020 primo accesso con IVG presso compendio immobiliare eseguito per ricognizioni.
- 23 settembre 2020 acquisizione atto notarile presso Archivio Notarile Distrettuale - Arezzo.

- 28 agosto 2021 sopralluogo concordato presso immobile non possibile, causa accesso temporaneamente non disponibile; richiesta di nuovo accesso il 16 settembre 2021 con lettera raccomandata (allegato ...).
- 30 agosto 2021 accesso atti presso Archivio Ufficio Urbanistica del Comune di Cortona, con acquisizione di documenti in formato digitale; a seguito dei controlli dei vari registri in possesso del Comune, non sono state rinvenute pratiche di condono edilizio.
- 23 novembre 2021 accesso presso compendio immobiliare esegutato per completamento operazioni peritali.
- 11 maggio 2022, accesso presso Conservatoria dei registri immobiliari ad Arezzo.
- 11 maggio 2022, colloquio con tecnici dell'Ufficio Urbanistica di Cortona, per verifiche e approfondimenti su abusi edilizi.

In data 29 maggio 2022 invio per posta elettronica del pdf dell'elaborato di stima, con allegati, al creditore precedente 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 2);
- 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; si specifica che nella trascrizione sono indicati erroneamente i beni, al foglio 290, particelle 38 ente urbano e 39 ente urbano; tali beni sono tuttavia compresi nella trascrizione con la corretta denominazione part. 39 sub. 1 bene comune non censibile e part. 38 sub. 3 bene comune non censibile (allegato 1).
- 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); 2) copia integrale del titolo di provenienza del bene pignorato, pervenuto alla Signora \*\*\*\*\* in forza di atto notarile di compravendita, Notaio Dott.ssa Puliatti Emilia, del 07/07/1990, rep. 56310, trascritto presso Agenzia di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, il 24/07/1990, n. 7450 (allegato 5).

**CAPITOLO 2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI (R.Q. n. 3)**

Le visure compiute in data 11 maggio 2022 presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato 6), per il compendio oggetto di esecuzione immobiliare non hanno evidenziato ulteriori formalità oltre quelle già segnalate in atti nella Relazione Notarile del 31 maggio 2019 (allegato 2), risultando quanto segue in merito ai beni del **lotto unico**:

Formalità segnalate nella Relazione Notarile:

Trascrizioni contro

a. Verbale di pignoramento immobili n. 3672 del 05/04/2019 a favore di: Uninione di Banche Italiane Spa, contro \*\*\*\*\*\*, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario C/o Tribunale di Arezzo, in data 15/03/2019, rep. 869/2019.

Iscrizioni contro

b. Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa con sede in Arezzo, contro \*\*\*\*\*; per euro 600.000,00 di cui euro 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo; come da atto notarile pubblico a rogito Puliatti Emilia, Notaio Cortona, in data 21/06/2007 rep. 145203/19163.

c. Ipoteca volontaria n. 1165 del 16/07/2013, a

favore di Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco-Umbro Società Cooperativa con sede in Chiusi

(SI), contro \*\*\*\*\*; per euro 530.000,00 di cui euro 265.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 15 anni, come da atto Puliatti Emilia, Notaio in Cortona, in data 10/07/2013 rep. 151791/22675.

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

Gli immobili relativi ai due lotti non hanno natura condominiale; gli edifici hanno un solo lato comune in aderenza, con i tre restanti affacciati su aree autonome; ciascuna abitazione ha il proprio accesso. 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. 1 trascrizione euro 294,00;
- b. n. 2 iscrizioni euro 5.838,00;

Per quanto riguarda i fabbricati abitativi del lotto 1 e del lotto 2 sono state rilevate difformità urbanistiche, riguardanti le volumetrie e le caratteristiche dei prospetti; ma questi aspetti saranno trattati specificatamente nel successivo **Capitolo 6**.

La rappresentazione catastale dei beni corrisponde alla consistenza delle abitazioni pertinenti ai lotti 1 e 2.

Catastralmente è rappresentata anche la tettoia nel resede dell'abitazione del lotto 1 e i magazzini che insistono nella particella 113 del lotto 2.

**CAPITOLO 4 - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE,  
CONSISTENZA E IMPIANTI (R.Q. n.7)**

- LOTTO 1, compendio immobiliare ubicato in località San Lorenzo, Case Sparse Montecchio, n. 228, Cortona (AR); il bene, costruito in aderenza a un fabbricato di analoghe caratteristiche, è un edificio abitativo indipendente articolato in piano terra, piano primo e sottotetto, ed è inoltre dotato di resede e di un posto auto coperto; il lotto 1 comprende terreni, in particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

- a) abitazione costituita da: al piano terra, cucina, sala da pranzo e soggiorno, servizio igienico, ripostiglio e doppio portico; al piano primo, tre camere, studio, bagno e terrazza; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 290, particella 38, sub. 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 10 vani, superficie catastale 224 mq (totale escluse aree scoperte 214 mq), rendita euro 748,86;
- b) posto auto coperto, censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, foglio 290, particella 38, sub.5, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza 50 mq, Superficie catastale mq 51, Rendita euro 116,20;
- c) Catasto terreni del comune di Cortona, foglio 290, particella 85 (strada di ingresso), Qualità/Classe seminativo arborato 4, superficie are 04 ca 50,

Reddito Dominicale euro 0,58/L. 1.125, Reddito Agrario euro 0,46/L. 900;

d) Resede con laghetto, Catasto terreni comune di Cortona, **foglio 290, particella 37**, Qualità/Classe seminativo arborato 3, Superficie are 24 ca 40, Reddito Dominicale euro 8,82/L. 17.080, Reddito Agrario euro 5,04/L. 9.760; dal certificato catastale, la particella 37 risulta gravata da livello a favore del Comune di Cortona;

e) resede, comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, subalterno 3, bene comune non censibile** relativo ai subalterni 4 (abitazione) e 5 (tettoia) della particella 38;

- Si accede all'abitazione (**particella 38, sub. 4**) da una strada d'ingresso a uso esclusivo (**particella 85**), pavimentata in lastrame lapideo con a margine muretti bassi, tratti di siepe e alberature; il tratto della strada prossimo alla casa è delimitato da una cancellata e da muri rivestiti con lo stesso lastrame pavimentale e caratterizzati dall'alternanza di pilastri e tratti a sommità concava schermata da ringhiera metallica (allegato 7 Figg. 2-8).

La strada d'ingresso a uso esclusivo conduce a un resede, (**particella 38, subalterno 3**, bene comune non censibile dei sub 4 e 5), in parte pavimentato in parte permeabile a verde (allegato 7 Figg. 2-8).

Nel resede insiste un posto auto coperto da tettoia (**particella 38, subalterno 5**) con struttura in legno (allegato 7 Fig. 9, 12).

In base alla documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cortona la struttura dell'edificio abitativo (**foglio 290, particella 38, sub. 4**), in parte ingloba le murature di un edificio rurale preesistente, in parte è costituita da pilastri in cemento armato, con solai latero-cementizi, tamponati sul perimetro esterno da blocchi tipo Poroton.

Al piano terra (con ambienti di altezza di circa 2,70 m), sul lato della facciata principale si hanno due portici, uno conduce direttamente alla zona pranzo-soggiorno, l'altro a un disimpegno collegato a sua volta con lo stesso pranzo-soggiorno, un bagno (con lavabo WC e bidet) e un ripostiglio. Dal pranzo-soggiorno si accede alla cucina e alla scala a L in legno che sbarca al piano primo (con ambienti di altezza di circa 2,70 m). Quest'ultimo livello è articolato in tre camere, uno studio, un bagno (con vasca, lavabo, WC e bidet) e una terrazza sul lato del resede. Gli ambienti del piano terra e piano primo hanno l'altezza interna di circa 2,70 m. Dal corridoio tramite una scala a chiocciola con struttura in metallo si sale al sottotetto costituito da tre ambienti (di altezza massima e minima rispettivamente di circa 2,20 m e 0,50 cm) e da una terrazza esposta sempre sul resede (allegato 7 figg. 25-45).

I pavimenti sono in piastrelle tipo monocottura, la cucina e i bagni sono dotati di rivestimento. Le porte e le finestre sono in legno, queste ultime sono dotate di persiane, salvo il finestrone con archivolto dello studio al piano primo.

Le facciate sono intonacate, con angolate dell'edificio e cornici delle finestre in pietra artificiale. L'attacco a terra delle fronti ha un basamento in rivestimento lapideo tipo ardesia.

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 caldaia murale individuale, alimentata a gpl, posta in cucina. Il serbatoio del gas è posto nel resede (allegato 7 fig. 13). In una falda di copertura sono installati dei pannelli solari, che risultano estesi anche ad una falda dell'abitazione del lotto 2.

Per quanto è stato possibile osservare durante la ricognizione, complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è normale.

- Il terreno (**particella 37**), indicato catastalmente come seminativo arborato 3, è un'estensione del resede, presenta alberature una siepe, sul confine con la strada e altra proprietà, e un piccolo invaso d'acqua; la zona di pertinenza, a margine dell'abitazione è pavimentata; qui sono inoltre presenti due pozzi uno utilizzato per erogare acqua ad entrambe le abitazioni dei lotti 1 e 2, l'altro per il resede a giardino di entrambi i lotti 1 e 2 (allegato 7 figg. 9-10).

Tabella riassuntiva delle superfici dei beni del lotto 1:

<b>abitazione - part 38 sub 4,</b> superfici calpestabili		
piano terra		
pranzo-soggiorno $3,91 \times 4,49 =$		17,56
pranzo-soggiorno $4,05 \times 4,47 =$		

	18 , 1	
pranzo-soggiorno 0 , 40*2 , 20=	0 , 88	
cucina 3 , 87*3 , 93=	15 , 21	
bagno 2 , 91*2 , 53=	7 , 36	
disimpegno 1 , 82*1 , 48=	2 , 69	
ripostiglio 0 , 71*1 , 48=	1 , 05	
	62 , 85	
portico		
2 , 86*3 , 89=	11 , 13	
3 , 30*2 , 88=	9 , 00	
	20 , 63*0 , 20	4 , 13
piano primo		
camera 4 , 21*4 , 81=	20 , 25	
camera 3 , 12*3 , 50=	10 , 92	
disimpegno 4 , 47*1 , 15=	5 , 14	
disimpegno 0 , 20*1 , 20=	0 , 24	
bagno 2 , 48*3 , 35=	8 , 31	
disimpegno 2 , 55*1 , 27=	3 , 24	
camera 3 , 96*3 , 93=	15 , 56	
studio 3 , 15*2 , 89=	9 , 1	
	72 , 76	
terrazza		
4 , 03*3 , 04=	12 , 25	
terrazza soffitta		
3 , 01*2 , 32=	6 , 98	
	19 , 23*0 , 20	3 , 85
Superficie totale mq		143 , 59
<b>tettoia posto auto - part 38 , sub.5</b>		
Superficie coperta 8 , 90*3 , 30 = mq		29 , 37
<b>strada d'ingresso - particella 85</b>		
Superficie mq		450 , 00
<b>terreno - part 37</b>		
Superficie mq		2440

Il terreno individuato dalla **particella 37** confina con strada vicinale, resede dello stesso lotto 1, terreni di proprietà di \*\*\*\*\*;

il terreno relativo alla particella 85 è in realtà la strada di accesso al lotto 1 (allegato 7, figg. 7-8).

- **LOTTO 2**, compendio immobiliare ubicato in località San Lorenzo, Case Sparse Montecchio, n. 228, Cortona (AR); il bene, costruito in aderenza a un fabbricato di analoghe caratteristiche, è un edificio abitativo indipendente articolato in garage interrato, piano terra, piano primo e soffitte, ed è inoltre dotato di resede; il lotto 2 comprende terreni, magazzini, in particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

- f)** abitazione costituita da: al piano terra, cucina, pranzo-soggiorno, sala, servizio igienico, ripostiglio e doppio portico; al piano primo, tre camere, studio, bagno e terrazza; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 39, subalterno 2**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 12 vani, Superficie catastale totale 250 mq (totale escluse aree scoperte 237 mq), Rendita euro 898,64;
- g)** garage interrato, Censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona **foglio 290, particella 39, subalterno 3**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 74 mq, Superficie Catastale 86 mq, Rendita euro 236,95;
- h)** resede, comune di Cortona, **foglio 290, particella 39, subalterno 1, bene comune non censibile** relativo ai subalterni 2 e 3 particella 39, abitazione di tipo rurale e box;
- i)** magazzini con resede, censito al Catasto fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, Particella 113,**

**subalterno 4**, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 55 mq, Superficie catastale 677 mq, Rendita euro 118,79;

j) ingresso resede e garage, terreno censito al Catasto terreni del comune di Cortona, **foglio 290, Particella 40**, Qualità/Classe seminativo arborato 4, Superficie are 01 ca 70, Reddito Dominicale euro 0,22/L. 425, Reddito Agrario euro 0,18/L. 340 (allegato 1).

- Si accede all'abitazione (**particella 39, subalterno 2**) da porzione di terreno all'ingresso (**particella 40**) collegata a una strada vicinale e al resede dell'abitazione. Tale resede (**foglio 290, particella 39, subalterno 1**), bene comune non censibile, è in parte pavimentato e in parte permeabile a giardino con alberature; l'area è recintata da un muricciolo basso con rete soprastante, l'accesso (SNC) è schermato da un cancello in metallo. Per un tratto il recinto è analogo a quello del lotto I, ovvero consiste di muri rivestiti con lo stesso lastrame pavimentale del marciapiede e con fisionomia basata sull'alternanza di pilastri e tratti a sommità concava schermata da ringhiera metallica (allegato 7 Figg. 1, 4-6, 14).

Il piano terra dell'abitazione ha due portici di ingresso, la zona pranzo-soggiorno, con scala in legno di accesso al piano primo, sala, disimpegno, ripostiglio e bagno (con lavabo WC e bidet). Il piano primo ha tre camere, disimpegno, bagno (con vasca, lavabo, WC e bidet) e studio, oltre una grande terrazza a L. I vani dei piani terra e primo hanno l'altezza interna di circa 2,70 m. Si accede alle soffitte con una scala a chiocciola metallica

con gradini in legno posta all'estremità del corridoio. Il sottotetto consiste di due soffitte (con altezza massima e minima rispettivamente di circa 2,20 e 0,50 m) e una terrazza con affaccio verso la fronte principale (allegato 7 figg. 46-68).

Le finiture sono analoghe a quelle all'abitazione del Lotto I: pavimenti in piastrelle tipo monocottura, cucina e bagni dotati di rivestimento. Le porte, finestre con persiane sono in legno, salvo i finestrini con archivolto della sala al piano terra e quello dello studio al piano primo dotati di infisso metallico.

Anche i caratteri delle facciate sono omogenei a quelli dell'abitazione del Lotto I: facciate intonacate, con angolate dell'edificio e cornici delle finestre in pietra artificiale; attacco a terra delle fronti con basamento in rivestimento lapideo tipo ardesia.

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 caldaia murale individuale, alimentata a gpl, posta in cucina. Il serbatoio del gas è posto nel resede (allegato 7 figg. 14, 46-68). Lo stato di conservazione dell'abitazione risultante dal sopralluogo è normale.

- Al garage interrato, Censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona **foglio 290, particella 39, subalterno 3**, si accede da una rampa esterna. Il garage è un vano rettangolare con notevole sviluppo longitudinale, alto circa 2,27 m, che si pone al di sotto del fabbricato abitativo dello stesso lotto 2; è pavimentato con

piastrelle, coperto da solai prefabbricati a vista, ha pareti in cemento armato sempre a vista; l'impianto elettrico è realizzato con canaletta esterna (allegato 7 Figg. 69-71).

- I magazzini con resede e laghetto, censiti al Catasto fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, Particella 113, subalterno 4**, consiste in terreno con laghetto e magazzini; questi ultimi, risultano realizzati senza titolo edilizio) sono strutture a un piano realizzate in legno, con portico antistante e copertura a capanna; i due ambienti maggiori affiancati sono dotati di un bagno, hanno altezza massima e minima rispettivamente di circa 2,66 m 2,10 m; l'ulteriore magazzino è costituito da due vani con altezza massima e minima di circa 2,48 m e 2,14 m (allegato 7 figg. 15-21, 24). Nel resede insistono piccoli manufatti affiancati, eseguiti senza titolo edilizio: una capanna con muretti nella parte più bassa e chiusa da rete in quella superiore, con copertura a una falda in pannelli prefabbricati; una capanna in muratura con tetto a una falda a travetti prefabbricati; una capanna in lamiera tipo baracca da cantiere (allegato 7 figg. 22-23). Si aggiungono: un'ulteriore capanna in muratura di dimensioni ancora minori, e due piccoli volumi tipo container e un piccolo invaso d'acqua.

Tabella riassuntiva delle superfici dei beni del lotto 2:

<b>abitazione - part. 39 sub 2</b>		
piano terra		
Sala pranzo-soggiorno 6,90*5,13=	35,4	
Cucina 4,05*3,58=	14,5	
Bagno 1,86*3,08=	5,73	
Ripostiglio 1,48*1,08=	1,6	

Disimpegno 2,21*4,18=	9,24	
Disimpegno 1,17*1,65=	1,93	
Salone 5,08*3,92=	19,91	
Salone 3,76*4,08=	15,34	
		103,65
portico		
2,51*2,45=	6,15	
4,02*2,52=	10,13	
	16,28*0,20	3,26
piano primo		
Camera 3,65*2,27=	8,29	
Bagno 3,28*3,69=	12,1	
Studio 2,63*2,74=	7,21	
Disimpegno 5,81*1,37=	7,96	
Disimpegno 1,09*1,60=	1,74	
Camera 3,81*4,10=	15,62	
Camera 4,23*5,17=	21,87	
		74,79
Terrazza P1		
5,69*3,93=	22,36	
8,27*2,67=	22,08	
	44,44*0,20	8,89
Terrazza soffitte		
2,94*2,30=	6,76*0,20=	1,35
Superficie totale mq		<b>191,94</b>

<b>garage - part. 39 sub 3</b>		
Superficie 14,83*5,09=mq		75,48

<b>porzione di resede - particella 40</b>		
Superficie mq		<b>170</b>
<b>Terreno - particella 113, subalterno 4</b> (collocato dal RU in zona D) superficie catastale mq		<b>677</b>

Il terreno individuato dalla **particella 40** confina con strada vicinale, resede dello stesso lotto 2, terreno di proprietà di ....

**CAPITOLO 5 - CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE**  
**(R.Q. n. 8, n. 9)**

- **LOTTO 1**, compendio immobiliare ubicato in località San Lorenzo, Case Sparse Montecchio, n. 228, Cortona (AR); il bene, costruito in aderenza a un fabbricato di analoghe caratteristiche, è un edificio abitativo indipendente articolato in piano terra, piano primo e sottotetto, ed è inoltre dotato di resede e di un posto auto coperto; il lotto 1 comprende terreni, in particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:
  - k) abitazione costituita da: al piano terra, cucina, sala da pranzo e soggiorno, servizio igienico, ripostiglio e doppio portico; al piano primo, tre camere, studio, bagno e terrazza; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, sub. 4**, categoria A/3, classe 4, consistenza 10 vani, superficie catastale 224 mq (totale escluse aree scoperte 214 mq), rendita euro 748,86;
  - l) posto auto coperto, censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, sub.5**, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza 50 mq, Superficie catastale mq 51, Rendita euro 116,20;
  - m) Catasto terreni del comune di Cortona, **foglio 290, particella 85** (strada di ingresso), Qualità/Classe seminativo arborato 4, superficie are 04 ca 50,

Reddito Dominicale euro 0,58/L. 1.125, Reddito Agrario euro 0,46/L. 900;

- n) Catasto terreni del comune di Cortona, **foglio 290**, **particella 37**, Qualità/Classe seminativo arborato 3, Superficie are 24 ca 40, Reddito Dominicale euro 8,82/L. 17.080, Reddito Agrario euro 5,04/L. 9.760;
- o) resede, comune di Cortona, **foglio 290**, **particella 38**, **subalterno 3**, bene comune non censibile relativo ai subalterni 4 (abitazione) e 5 (tettoia) della particella 38;

- **LOTTO 2**, compendio immobiliare ubicato in località San Lorenzo, Case Sparse Montecchio, n. 228, Cortona (AR); il bene, costruito in aderenza a un fabbricato di analoghe caratteristiche, è un edificio abitativo indipendente articolato in garage interrato, piano terra, piano primo e soffitte, ed è inoltre dotato di resede; il lotto 2 comprende terreni, magazzini, in particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

- p) abitazione costituita da: al piano terra, cucina, pranzo-soggiorno, sala, servizio igienico, ripostiglio e doppio portico; al piano primo, tre camere, studio, bagno e terrazza; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290**, **particella 39**, **subalterno 2**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 12 vani, Superficie catastale totale 250 mq (totale escluse aree scoperte 237 mq), Rendita euro 898,64;

q) garage interrato, Censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona **foglio 290, particella 39, subalterno 3**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 74 mq, Superficie Catastale 86 mq, Rendita euro 236,95;

r) resede, comune di Cortona, **foglio 290, particella 39, subalterno 1**, bene comune non censibile relativo ai subalterni 2 e 3 particella 39, abitazione di tipo rurale e box;

s) magazzini con resede, censiti al Catasto fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, Particella 113, subalterno 4**, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 55 mq, Superficie catastale 677 mq, Rendita euro 118,79;

t) ingresso resede e garage, terreno censito al Catasto terreni del comune di Cortona, **foglio 290, Particella 40**, Qualità/Classe seminativo arborato 4, Superficie are 01 ca 70, Reddito Dominicale euro 0,22/L. 425, Reddito Agrario euro 0,18/L. 340 (allegato 1).

Si riscontra la conformità tra descrizione attuale dei beni dei Lotti 1 e 2 e quella contenuta nel pignoramento.

**CAPITOLO 6 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO, AGIBILITA' E CONFORMITA' ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE (R.Q. n. 10, n. 11, n. 20)**

- **LOTTO 1**, compendio immobiliare ubicato in località San Lorenzo, Case Sparse Montecchio, n. 228, Cortona (AR); il bene, costruito in aderenza a un fabbricato di analoghe caratteristiche, è un edificio abitativo articolato in piano terra, piano primo e sottotetto, ed è inoltre dotato di resede e di un posto auto coperto;

il lotto 1 comprende terreni, in particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

- a) abitazione costituita da: al piano terra, cucina, sala da pranzo e soggiorno, servizio igienico, ripostiglio e doppio portico; al piano primo, tre camere, studio, bagno e terrazza; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, sub. 4**, categoria A/3, classe 4, consistenza 10 vani, superficie catastale 224 mq (totale escluse aree scoperte 214 mq), rendita euro 748,86;
- b) posto auto coperto, censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, sub.5**, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza 50 mq, Superficie catastale mq 51, Rendita euro 116,20;
- c) Catasto terreni del comune di Cortona, **foglio 290, particella 85** (strada di ingresso), Qualità/Classe seminativo arborato 4, superficie are 04 ca 50, Reddito Dominicale euro 0,58/L. 1.125, Reddito Agrario euro 0,46/L. 900;
- d) Catasto terreni del comune di Cortona, **foglio 290, particella 37**, Qualità/Classe seminativo arborato 3, Superficie are 24 ca 40, Reddito Dominicale euro 8,82/L. 17.080, Reddito Agrario euro 5,04/L. 9.760;
- e) resede, comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, subalterno 3, bene comune non censibile** relativo ai subalterni 4 (abitazione) e 5 (tettoia) della particella 38;

- **LOTTO 2**, compendio immobiliare ubicato in località San Lorenzo, Case Sparse Montecchio, n. 228, Cortona (AR);

il bene, costruito in aderenza a un fabbricato di analoghe caratteristiche, è un edificio abitativo articolato in garage interrato, piano terra, piano primo e soffitte, ed è inoltre dotato di resede; il lotto 2 comprende terreni, magazzini, in particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

f) abitazione costituita da: al piano terra, cucina, pranzo-soggiorno, sala, servizio igienico, ripostiglio e doppio portico; al piano primo, tre camere, studio, bagno e terrazza; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 39, subalterno 2**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 12 vani, Superficie catastale totale 250 mq (totale escluse aree scoperte 237 mq), Rendita euro 898,64;

g) garage interrato, Censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona **foglio 290, particella 39, subalterno 3**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 74 mq, Superficie Catastale 86 mq, Rendita euro 236,95;

h) resede, comune di Cortona, **foglio 290, particella 39, subalterno 1**, bene comune non censibile relativo ai subalterni 2 e 3 particella 39, abitazione di tipo rurale e box;

i) magazzini con resede, censito al Catasto fabbricati del comune di Cortona, **Foglio 290, Particella 113, subalterno 4**, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 55 mq, Superficie catastale 677 mq, Rendita euro 118,79;

j) ingresso resede e garage, terreno censito al Catasto terreni del comune di Cortona, **Foglio 290, Particella 40**, Qualità/Classe seminativo arborato 4, Superficie are

01 ca 70, Reddito Dominicale euro 0,22/L. 425, Reddito Agrario euro 0,18/L. 340 (allegato 1).

Le abitazioni dei lotti 1 e 2 hanno origine dal medesimo titolo autorizzativo (come sotto specificato) e sono attualmente poste nella sottozona "E3 - La Pianura", così descritta nelle NTA (Variante), art. 40, del comune di Cortona:

«Costituiscono gli ambiti di pianura di maggior dimensione del territorio comunale. Generalmente oggetto di bonifica e con, al loro interno, ambiti soggetti a rischio idraulico. In tali zone sono ricompresi anche gli ambiti dei tessuti insediativi agricoli posti nelle adiacenze dei centri edificati.

Nuove costruzioni rurali oppure qualsiasi altro intervento di ricollocazione volumetrica dovranno essere eseguiti in condizione di "alto morfologico" e in zone franche da fenomeni di esondazione» (allegato 8).

In tali aree per quanto riguarda in particolare il patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola sono ammessi i seguenti interventi:

«interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, nei limiti e modalità di seguito elencate:

b2A) - gli interventi di addizione volumetrica o interventi pertinenziali:

- non dovranno comportare incremento del numero delle unità abitative dell'organismo edilizio oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 50 mq di Su. e mq 50 di Snr per ogni unità immobiliare esistente;

- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non potrà comportare: aumento del numero di unità abitative e rialzamenti superiori a mt.1,50 e dovrà essere contenuto nei limiti di altezza massima stabiliti per la sottozona.

Nel caso di edifici a destinazione produttiva non agricola, gli interventi pertinenziali, comunque nel limite del 20% del volume esistente, sono consentiti esclusivamente per le attività che risultino compatibili con la zona agricola.

b2B) - gli interventi di sostituzione edilizia:

- dovranno riguardare esclusivamente ambiti all'interno dei quali sia presente almeno un'abitazione e che siano dotati, delle opere di urbanizzazione essenziali, per ciò intendendosi

l'accesso alla viabilità pubblica, la disponibilità di acqua, energia elettrica e sistema di smaltimento delle acque reflue; - potranno comportare, al massimo, l'incremento di un alloggio per ogni unità abitativa preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una S.U.C./Sul minima di 65mq. In caso di interventi di sostituzione edilizia che riguardino volumi secondari, accessori o altre destinazioni potrà essere realizzata una sola unità immobiliare.

- da tale categoria di intervento sono esclusi i manufatti costituiti da semplici strutture in legno e metallo intelaiate o in elementi prefabbricati, prive di fondazioni e con sovrastrutture, coperture e tamponamenti di materiali non omogenei o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulta caratterizzato da provvisorietà e privo di dignità edilizia. Su tali manufatti sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume senza cambio di destinazione d'uso. Le ricostruzioni dovranno essere realizzate nelle immediate adiacenze delle preesistenze o nell'area di pertinenza degli altri eventuali organismi limitrofi e comunque entro un ambito compreso nei 50mt rispetto alla originale ubicazione,

-non potranno comunque eccedere i mq.150 di SUC/Sul;  
b2C) -mutamenti di destinazione d'uso e aumento unità immobiliari.

I mutamenti di destinazione potranno comportare, al massimo, l'incremento di una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente a condizione che le nuove unità immobiliari abbiano una SUC/Sul minima di 65mq.

#### c)- DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Obbligo del mantenimento: delle viabilità campestri, dell'orientamento e della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della rete scolante.

I progetti dovranno evidenziare la presenza di eventuali opere idrauliche della bonifica poste in prossimità dell'ambito di intervento e verificare che il sistema di raccolta delle "acque alte" sia compatibile con l'intervento proposto.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in alto morfologico.

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- H max. mt.7,50;
- distanza dai confini 5 mt.;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare alla distanza dai

confini sino. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;

- piani = n. 2;
- divieto di locali interrati o parzialmente interrati.
- è ammessa la realizzazione di logge e/o portici esclusivamente su un lato dell'edificio;
- divieto di realizzare balconi e terrazze a "tasca" sulla copertura;
- divieto di realizzare abbaini se non strettamente necessari alla ispezione della copertura» (allegato 8).

Per quanto riguarda le **particelle 40 (Lotto 1), 37 e 85 (Lotto 2)**, il Certificato di Destinazione Urbanistica specifica che si tratta di terreni ricadenti in zona E3 "La Pianura - territorio extraurbano" (allegato 9a).

La particella **113, sub 4** (categoria C/2 con resede) è individuata dallo strumento urbanistico come "Zone per le attività produttive - Ds APP02", descritte nelle NTA art.

### **30, sottozone Dsn (Aree produttive speciali):**

"Le sottozone "DS n" sono, costituite da modesti o modestissimi ambiti che, per la loro specificità, richiedono apposita normativa non riconducibile a quella di altre sottozone omogenee di tipo "D".

Le sottozone "DSn" sono assimilabili alle zone classificate "D" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444".

Nelle "DS APP02" si prevede:

Area produttiva posta ad Est dell'abitato di San Lorenzo. In tale ambito sono ammessi interventi con le destinazioni previste per le zone

"D", nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

- SE max 400 mq;
- H. max 6,00 mt;
- distanza minima dalle strade 10,00 mt;
- distanza minima dai confini 5,00 mt.

Circa la conformità dell'edificio abitativo, posto nelle particelle 38 e 39, 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:

- Concessione edilizia n. 141 del 25/05/1991, per "Straordinaria manutenzione e ampliamento di due unità immobiliari urbane" (allegato 9b);
- Autorizzazione n. 19 del 28/01/1991, per "Recinzione con rete metallica a porzione di proprietà" relativa a particelle 38, 39, 40;
- DIA (274-1997) del 24/10/1997, prot. 18367, per "L'installazione di n. 2 serbatoi di G.P.L. interrati";
- DIA (169/2005) del 10/02/2005, prot. 30503, per "Realizzazione di recinzione alla proprietà sita in Cortona c.s. San Lorenzo n. 228";
- Attività di edilizia libera (898/2010) del 17/09/2010, prot. 24848, per "Manutenzione ordinaria per l'esecuzione di interventi di installazione di impianti Fotovoltaici su Copertura".

Durante tali ricerche non sono stati rinvenuti certificati di abitabilità e neppure pratiche di condono edilizio.

A seguito del confronto tra i titoli edilizi acquisiti e l'attuale consistenza dei fabbricati abitativi sono emerse le seguenti difformità:

1. **lotto 1, abitazione, (part. 38 sub. 4):** piano terra, spostamento di un'apertura affacciata al portico e aggiunta di tramezzo interno per ricavare un ripostiglio; piano primo: portico trasformato in vano chiuso aggiungendo un infisso esterno; chiusura di

un'apertura che collegava tale portico alla camera adiacente (allegato 10).

2. **lotto 1, tettoia (posto auto coperto), (foglio 290, part. 38, sub. 5);** non sono stati rinvenuti titoli edilizi relativi alla realizzazione della tettoia; la consultazione del sito Geoscopio-Fototeca della Regione Toscana, nella foto area del 2007, evidenzia l'esistenza di tale tettoia (allegato 7 fig 12; allegato 11);
3. **lotto 2, abitazione, (part. 39 sub 2):** piano terra, secondo il progetto l'attuale salone sarebbe dovuto essere un portico con rampa di accesso a un garage, che si prevedeva nella zona oggi adibita a disimpegno, ripostiglio e bagno; l'abuso è consistito nel chiudere le arcate perimetrali del portico con muratura nella parte bassa e con un infisso nella parte alta; inoltre è stata eseguita una parete sul lato dell'adiacente portico d'ingresso oggi esistente (allegato 12); piano primo, un portico è stato trasformato in uno studio con la collocazione di un infisso esterno; inoltre è stata chiusa l'apertura che collegava a tale portico la camera adiacente (allegato 12).
4. **lotto 2, garage, (part. 39 sub 3):** piano interrato, l'attuale garage sottostante l'abitazione del lotto 2 non era previsto dal progetto è quindi privo di titolo edilizio (allegato 7 pp. 69-7; allegato 1 p. 14).

5. **lotto 2, magazzini con resede, (foglio 290, Particella 113, subalterno 4);** non sono stati rinvenuti titoli edilizi inerenti né i magazzini, né le capanne adiacenti che insistono sullo stesso subalterno; la consultazione del sito Geoscopio-Fototeca della Regione Toscana, nella foto area del 2007, evidenzia l'esistenza del magazzino e di alcune capanne (allegato 7 pp. 15-20; allegato 1 p. 11).

A seguito dei colloqui avuti con il personale tecnico dell'Ufficio Urbanistica relativamente agli abusi è emerso quanto segue:

- **lotto 1, abitazione (part. 38 sub. 4);** in base all'art. 10 della LR 10/1979, l'incremento di superficie non è ammissibile, per cui si rende necessario ripristinare lo stato dei luoghi, provvedendo alle seguenti opere: rimozione dell'infisso dello studio per il ripristino del portico al piano primo, compreso rifiniture e tinteggiatura.

Per quanto riguarda la porta tamponata che conduceva alla camera adiacente si tratta di una 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).

- **lotto 1, tettoia (posto auto coperto), (foglio 290, part. 38, sub. 5);** secondo le Norme Tecniche di Attuazione del 1990 (ART. 40 - Sottozone "E3"), la tettoia non risulta tra gli interventi contemplati,

per cui deve essere smantellata. Per tali opere si prevede la spesa di circa 1.200,00.

- **lotto 2, abitazione (part. 39 sub 2);** in base all'art. 10 della LR 10/1979, l'incremento di superficie non è ammissibile, per cui si rende necessario ripristinare lo stato dei luoghi, provvedendo alle seguenti opere: rimozione del tamponamento di quattro arcate perimetrali al piano terra, realizzato con infissi metallici e sottostante muratura, compreso smantellamento di radiatore sottostante l'infisso e rifiniture con soglie e tinteggiatura; ricostruzione di una spalletta della porta del garage. Per quanto riguarda la parete non conforme sul lato del portico d'ingresso oggi esistente si può sanare con un accertamento di conformità e con il pagamento di una sanzione di euro 516,00 (LR 65/10-11-2014, art. 209); al piano primo si rende necessaria la rimozione dell'infisso dello studio per il ripristino del portico, compreso rifiniture e tinteggiatura.
- **lotto 2, garage (part. 39 sub 3);** la realizzazione del garage è un abuso non sanabile, si rende necessario il tamponamento del varco di ingresso con una muratura.
- **lotto 2, magazzini con resede, (foglio 290, Particella 113, subalterno 4);** secondo le Norme Tecniche di Attuazione del 1990 (ART. 40 - Sottozone "E3"), si prevedono annessi solo in relazione alla produzione agricola; quindi i magazzini in legno e le capanne

devono essere smantellati; per tali opere si prevede la spesa di euro 7.500,00.

Per quanto riguarda le abitazioni del lotto 1 e del lotto 2 il RU vigente consente incrementi di superficie utile di 50 mq (allegato 8 p. 90); dopo avere ripristinato lo stato di progetto autorizzato, richiedendo i necessari titoli edilizi, sarebbe poi possibile ricreare l'ambiente adibito a studio al piano primo dell'abitazione del lotto 1 e il salone al piano terreno e lo studio al piano primo dell'abitazione del lotto 2 (allegato 8 p. 90). La stessa norma consente un incremento di 50 mq di superficie non residenziale; pertanto, facendo richiesta del necessario titolo edilizio, dopo il ripristino dello stato ammesso dai titoli edilizi rilasciati dal comune di Cortona, sarebbe possibile ricreare il garage del lotto 2 fino alla superficie di 50 mq, a fronte dell'attuale superficie di 75,48 mq priva di titolo edilizio.

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

- **LOTTO 1**, compendio immobiliare ubicato in località San Lorenzo, Case Sparse Montecchio, n. 228, Cortona (AR); il bene, costruito in aderenza a un fabbricato di analoghe caratteristiche, è un edificio abitativo indipendente articolato in piano terra, piano primo e sottotetto, ed è inoltre dotato di resede e di un posto auto coperto; il lotto 1 comprende terreni, in

particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

- a) abitazione costituita da: al piano terra, cucina, sala da pranzo e soggiorno, servizio igienico, ripostiglio e doppio portico; al piano primo, tre camere, studio, bagno e terrazza; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, sub. 4**, categoria A/3, classe 4, consistenza 10 vani, superficie catastale 224 mq (totale escluse aree scoperte 214 mq), rendita euro 748,86;
- b) tettoia per posto auto coperto, censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, sub.5**, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza 50 mq, Superficie catastale mq 51, Rendita euro 116,20;
- c) strada di ingresso, Catasto terreni del comune di Cortona, **foglio 290, particella 85**, Qualità/Classe seminativo arborato 4, superficie are 04 ca 50, Reddito Dominicale euro 0,58/L. 1.125, Reddito Agrario euro 0,46/L. 900;
- d) resede, Catasto terreni comune di Cortona, **foglio 290, particella 37**, Qualità/Classe seminativo arborato 3, Superficie are 24 ca 40, Reddito Dominicale euro 8,82/L. 17.080, Reddito Agrario euro 5,04/L. 9.760;
- e) resede, comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, subalterno 3**, bene comune non censibile relativo ai

subalterni 4 (abitazione) e 5 (tettoia) della particella 38;

L'abitazione risulta occupata da \*\*\*\*\* e famiglia.

- **LOTTO 2**, compendio immobiliare ubicato in località San Lorenzo, Case Sparse Montecchio, n. 228, Cortona (AR); il bene, costruito in aderenza a un fabbricato di analoghe caratteristiche, è un edificio abitativo indipendente articolato in garage interrato, piano terra, piano primo e soffitte, ed è inoltre dotato di resede; il lotto 2 comprende terreni, magazzini, in particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

f) abitazione costituita da: al piano terra, cucina, pranzo-soggiorno, sala, servizio igienico, ripostiglio e doppio portico; al piano primo, tre camere, studio, bagno e terrazza; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 39, subalterno 2**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 12 vani, Superficie catastale totale 250 mq (totale escluse aree scoperte 237 mq), Rendita euro 898,64;

g) garage interrato, Censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona **foglio 290, particella 39, subalterno 3**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 74 mq, Superficie Catastale 86 mq, Rendita euro 236,95;

h) resede, comune di Cortona, **foglio 290, particella 39, subalterno 1**, bene comune non censibile relativo ai

subalterni 2 e 3 particella 39, abitazione di tipo rurale e box;

i) magazzini con resede, censiti al Catasto fabbricati del comune di Cortona, **Foglio 290, Particella 113, subalterno 4**, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 55

mq, Superficie catastale 677 mq, Rendita euro 118,79;

j) zona ingresso al resede, terreno censito al Catasto terreni del comune di Cortona, **Foglio 290, Particella 40**, Qualità/Classe seminativo arborato 4, Superficie

are 01 ca 70, Reddito Dominicale euro 0,22/L. 425, Reddito Agrario euro 0,18/L. 340 (allegato 1).

L'abitazione risulta occupata da \*\*\*\*\* e dal coniuge \*\*\*\*\*.

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

Della Signora \*\*\*\*\* è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (allegato 13) e l'atto di stipula di convenzione di separazione beni dopo il matrimonio, atto notaio Roberto Mattace del 20 febbraio 1988, Rep. N. 107.087, Racc. n. 3551 (allegato 3).

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

- LOTTO 1, compendio immobiliare ubicato in località San Lorenzo, Case Sparse Montecchio, n. 228, Cortona (AR); il bene, costruito in aderenza a un fabbricato di analoghe caratteristiche, è un edificio abitativo indipendente articolato in piano terra, piano primo e

sottotetto, ed è inoltre dotato di resede e di un posto auto coperto; il lotto 1 comprende terreni, in particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

- a) abitazione costituita da: al piano terra, cucina, sala da pranzo e soggiorno, servizio igienico, ripostiglio e doppio portico; al piano primo, tre camere, studio, bagno e terrazza; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, sub. 4**, categoria A/3, classe 4, consistenza 10 vani, superficie catastale 224 mq (totale escluse aree scoperte 214 mq), rendita euro 748,86;
- b) posto auto coperto, censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, sub.5**, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza 50 mq, Superficie catastale mq 51, Rendita euro 116,20;
- c) strada di ingresso, Catasto terreni del comune di Cortona, **foglio 290, particella 85**, Qualità/Classe seminativo arborato 4, superficie are 04 ca 50, Reddito Dominicale euro 0,58/L. 1.125, Reddito Agrario euro 0,46/L. 900;
- d) terreno, Catasto terreni del comune di Cortona, **foglio 290, particella 37**, Qualità/Classe seminativo arborato 3, Superficie are 24 ca 40, Reddito Dominicale euro 8,82/L. 17.080, Reddito Agrario euro 5,04/L. 9.760;
- e) resede, comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, subalterno 3**, bene comune non censibile relativo ai

subalterni 4 (abitazione) e 5 (tettoia) della particella 38;

L'abitazione risulta occupata da \*\*\*\*\* con moglie e figli.

- **LOTTO 2**, compendio immobiliare ubicato in località San Lorenzo, Case Sparse Montecchio, n. 228, Cortona (AR); il bene, costruito in aderenza a un fabbricato di analoghe caratteristiche, è un edificio abitativo indipendente articolato in garage interrato, piano terra, piano primo e soffitte, ed è inoltre dotato di resede; il lotto 2 comprende terreni, magazzini, in particolare i beni sono definiti catastalmente come di seguito:

f) abitazione costituita da: al piano terra, cucina, pranzo-soggiorno, sala, servizio igienico, ripostiglio e doppio portico; al piano primo, tre camere, studio, bagno e terrazza; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 39, subalterno 2**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 12 vani, Superficie catastale totale 250 mq (totale escluse aree scoperte 237 mq), Rendita euro 898,64;

g) garage interrato, Censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona **foglio 290, particella 39, subalterno 3**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 74 mq, Superficie Catastale 86 mq, Rendita euro 236,95;

h) resede, comune di Cortona, **foglio 290, particella 39, subalterno 1**, bene comune non censibile relativo ai

subalterni 2 e 3 particella 39, abitazione di tipo rurale e box;

i) magazzini con resede e laghetto, censiti al Catasto fabbricati del comune di Cortona, **Foglio 290, Particella 113, subalterno 4**, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 55 mq, Superficie catastale 677 mq, Rendita euro 118,79;

j) ingresso al resede, terreno censito al Catasto terreni del comune di Cortona, **Foglio 290, Particella 40**, Qualità/Classe seminativo arborato 4, Superficie are 01 ca 70, Reddito Dominicale euro 0,22/L. 425, Reddito Agrario euro 0,18/L. 340 (allegato 1).

Le abitazioni di entrambi i lotti hanno impianti elettrici sottotraccia con interruttori magnetotermici e impianti idrico e termico con radiatori in ghisa; tali impianti sono autonomi, con caldaia murale posta nella cucina, alimentata ciascuna da gpl stoccati in deposito interrato nel resede.

Un impianto fotovoltaico è pertinente all'abitazione del lotto 1, ma si estende anche a una falda di copertura dell'abitazione del lotto 2. I pannelli che insistono su quest'ultima falda, al fine di rendere del tutto autonomi i due lotti, dovrebbero essere smantellati e si dovrebbe ripristinare il manto di copertura della falda dell'abitazione del lotto 2. Per eseguire questo intervento si prevede una spesa pari a euro 2.600,00.

L'immobile abitativo può essere frazionato come indicato nei lotti 1 e 2, in due abitazioni in quanto

ciascuna ha impianti elettrico termico e idraulico autonomi e hanno accessi e resedi indipendenti. La suddivisione dei terreni nei due lotti non crea beni interclusi.

I beni si possono quindi ritenere frazionabili come indicato nei lotti 1 e 2.

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

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 edifici di tipo autonomo e in aderenza ad altre costruzioni, dotate di resede, garage; è stato inoltre fatto riferimento a informazioni sui capannoni industriali, e 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 1** è un compendio immobiliare che si connota come un edificio unifamiliare, articolato su due piani abitativi, oltre la soffitta con terrata, con fianco aderente al fabbricato del lotto 2; il lotto 1 è dotato inoltre di giardino, resede (confinante con resede del lotto 2), piccolo invaso d'acqua, ingresso autonomo, recinzioni con tratti in rete su bassi muretti e tratti in muretti rivestiti in pietrame con schermatura metallica, cancello sempre in metallo, oltre terreni adiacenti; per una descrizione più dettagliata si rinvia al Capitolo 4. Il compendio è ubicato in località San Lorenzo, Case Sparse Montecchio, n. 228, Cortona (AR).

I beni sono definiti catastalmente come di seguito:

- a) abitazione costituita da: al piano terra, cucina, sala da pranzo e soggiorno, servizio igienico, ripostiglio e doppio portico; al piano primo, tre camere, studio da ripristinare come portico ma riconvertibile in ambiente abitativo, bagno e terrazza; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, sub. 4**, categoria A/3, classe 4, consistenza 10 vani, superficie catastale 224 mq (totale escluse aree scoperte 214 mq), rendita euro 748,86;
- b) posto auto coperto da smantellare, censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, sub.5**, Categoria C/6 Classe 2,

Consistenza 50 mq, Superficie catastale mq 51, Rendita euro 116,20; da considerare come resede;

c) strada di ingresso, Catasto terreni del comune di Cortona, **foglio 290, particella 85**, Qualità/Classe seminativo arborato 4, superficie are 04 ca 50, Reddito Dominicale euro 0,58/L. 1.125, Reddito Agrario euro 0,46/L. 900;

d) Catasto terreni del comune di Cortona, **foglio 290, particella 37**, Qualità/Classe seminativo arborato 3, Superficie are 24 ca 40, Reddito Dominicale euro 8,82/L. 17.080, Reddito Agrario euro 5,04/L. 9.760; tale particella 37 risulta gravata da livello a favore del Comune di Cortona (allegato 1, pag. 6);

e) resede, comune di Cortona, **foglio 290, particella 38, subalterno 3**, bene comune non censibile relativo ai subalterni 4 (abitazione) e 5 (tettoia) della particella 38.

Tabella riassuntiva dei beni del compendio e delle relative superfici del lotto 1 (da Capitolo 4):

<b>abitazione - part 38 sub 4, superfici calpestabili</b>		
piano terra		
abitazione		62,85
portici	20,63*0,20	4,13
piano primo		
abitazione		63,66
studio 9,1 mq coefficiente di decremento 0.80 per spese opere di ripristino dei luoghi e successiva ricostituzione del volume abitativo, da cui	9,10*0,80	7,28
terrazze	19,23*0,20	3,85

Superficie abitativa totale mq		<b>141,77</b>
<b>resede - part 38, sub.5</b>		
Tettoia, posto auto da smantellare, superficie catastale mq		<b>51,00</b>
<b>strada d'ingresso - particella 85</b>		
Superficie mq		<b>450,00</b>
<b>terreno - part 37</b>		
Superficie mq		<b>2440</b>

Il prezzo al metro quadrato del fabbricato abitativo (part. 38 sub 4) - tenuto conto della collocazione, del contesto paesaggistico, delle caratteristiche architettoniche, delle dotazioni impiantistiche, dello stato di conservazione, dei resedi, delle recinzioni, delle parti sistematiche a giardino - può essere fissato in 1.350,00 euro/mq.

Il prezzo al metro quadrato del resede equivalente alla tettoia da smantellare (part 38, sub.5), può essere fissato in 8,00 euro/mq.

Il prezzo al metro quadrato della particella che costituisce la strada d'ingresso (particella 85) a uso esclusivo del compendio - con DIA (169/2005) del 10/02/2005, prot. 30503, per "Realizzazione di recinzione alla proprietà sita in Cortona c.s. San Lorenzo n. 228" - dotata per un tratto di recinzione in muratura in rivestita in lastrame, soprastante ringhiera in ferro e cancello metallico, può essere fissato in 24,00 euro/mq.

Il bene del Lotto 1 identificato dalla particella 37,  
risultando gravato da livello a favore del Comune di  
Cortona, non si inserisce al momento tra i beni stimati,

in attesa delle determinazioni del Giudice a questo  
riguardo.

In base alle relative superfici avremo pertanto:

<b>abitazione - part 38 sub 4, superfici calpestabili</b>		
Superficie abitativa totale mq	141,77*1350,00	191.389,50
<b>resede - part 38, sub.5</b>		
Tettoia (posto auto da smantellare) superficie catastale mq	51,00*8,00	408,00
<b>strada d'ingresso - particella 85</b>		
Superficie mq	450,00*24,00	-10.800,00
	<b>Totale</b>	<b>202.597,50</b>
<b>A detrarre</b>		
Smontaggio pannelli fotovoltaico e ripristino manto falda abitazione lotto 2	2600,00	
Accertamento conformità (sanzione e pratica)	916,00	
		<b>-3.516,00</b>
Smantellamento tettoia		<b>-1.200,00</b>
	<b>Totale euro</b>	<b>197.881,50</b>

Il valore complessivo del compendio immobiliare del **lotto 1** è di euro 197.881,50, arrotondabile a **euro 197.800,00**.

Il **LOTTO 2** è un compendio immobiliare ubicato in località San Lorenzo, Case Sparse Montecchio, SNC Cortona (AR); il bene comprende un'abitazione, costruita con un lato in aderenza a un fabbricato di analoghe caratteristiche, articolata in garage interrato, piano terra, piano primo e soffitte con terrazza, ed è inoltre dotata di resede con

accesso autonomo, parte pavimentata e parte a verde permeabile con alberature; parte della recinzione del resede è costituita da una muratura rivestita di lastrame con soprastante ringhiera in ferro. Il lotto 2 comprende terreni separati da strada vicinale, in cui insistono magazzini e capanne da smantellare, essendo privi di titolo edilizio (come meglio spiegato nel Capitolo 6); il terreno nel RU è collocato in sottozona Dsn (Aree produttive speciali). I beni sono definiti catastalmente come di seguito:

f) abitazione costituita da: al piano terra, cucina, pranzo-soggiorno, sala da riaprire per ricreare il portico, essendo priva di autorizzazione (ma ripristinabile come volume abitativo acquisendo i necessari titoli edilizi), servizio igienico, ripostiglio e doppio portico; al piano primo, tre camere, studio da riaprire per ricreare portico essendo privo di autorizzazione (ma ripristinabile come volume abitativo acquisendo i necessari titoli edilizi), bagno e terrazza; il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona, **foglio 290, particella 39, subalterno 2**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 12 vani, Superficie catastale totale 250 mq (totale escluse aree scoperte 237 mq), Rendita euro 898,64;

g) garage interrato, posto al di sotto dell'abitazione dello stesso lotto 2, Censito al Catasto Fabbricati del comune di Cortona **foglio 290, particella 39, subalterno 3**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 74

mq, Superficie Catastale 86 mq, Rendita euro 236,95; ambiente da richiedere nel varco d'ingresso essendo privo di autorizzazione (ma ripristinabile fino a 50 mq acquisendo i necessari titoli edilizi);

h) resede, comune di Cortona, **foglio 290, particella 39, subalterno 1, bene** comune non censibile relativo ai subalterni 2 e 3 particella 39, abitazione di tipo rurale e box;

i) resede (con magazzino e capanne da demolire), censiti al Catasto fabbricati del comune di Cortona, **Foglio 290, Particella 113, subalterno 4**, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 55 mq, Superficie catastale 677 mq, Rendita euro 118,79;

j) resede zona ingresso, terreno censito al Catasto terreni del comune di Cortona, **Foglio 290, Particella 40**, Qualità/Classe seminativo arborato 4, Superficie are 01 ca 70, Reddito Dominicale euro 0,22/L. 425, Reddito Agrario euro 0,18/L. 340 (allegato 1).

Tabella riassuntiva delle superfici dei beni del compendio del lotto 2 (da Capitolo 4):

<b>abitazione - part. 39 sub 2</b>		
<u>piano terra</u>		
abitazione		68,4
Salone mq 35,25 coefficiente di decremento 0.80 per spese opere ripristino dei luoghi e successiva ricostituzione del volume abitativo, da cui	35,25*0,80	28,20
Portici 16,28*0,20		3,26
<u>piano primo</u>		67,58
Studio mq 7,21 coefficiente di decremento 0.80 per		

<u>opere ripristino dei luoghi e successiva ricostituzione volume abitativo, da cui</u>	7,21*0,80	5,77
Terrazza piano primo		8,89
Terrazza soffitte		1,35
Superficie totale mq		183,45
<b>porzione di resede - particella 40</b>		
Superficie mq		<b>170</b>
<b>garage - part. 39 sub 3</b>		
Interrato esistente mq 75,48 superficie recuperabile mq 50,00, <u>coefficiente di decremento 0,95 per</u> <u>opere ripristino dei luoghi e</u> <u>successiva ricostituzione parziale</u> del volume, da cui	50,00*0,95	47,5 mq
<b>Terreno - particella 113, subalterno 4 (collocato dal RU in zona D)</b> superficie catastale mq		<b>677</b>

Il prezzo al metro quadrato del fabbricato abitativo (part. 39 sub 2) - tenuto conto della collocazione, del contesto paesaggistico, delle caratteristiche architettoniche, delle dotazioni impiantistiche, dello stato di conservazione, dei resedi, delle recinzioni, delle parti sistematiche a giardino - può essere fissato in 1.350,00 euro/mq.

Il prezzo al metro quadrato del terreno (part 40), parte del resede, può essere fissato in 8,00 euro/mq.

Il prezzo a mq del garage (part. 39 sub 3) tenuto conto della collocazione, delle caratteristiche architettoniche, delle dotazioni impiantistiche, dello stato di conservazione, del resede comune, può essere fissato in 750,00 euro/mq.

Il prezzo a mq del terreno (particella 113), con destinazione urbanistica in aree produttive speciali, tenuto conto degli indici della sottozona DsAPP02, che prevedono una S.U.C. massima di 400 mq, del valore dei capannoni, che si può assumere pari a 330,00 euro/mq; considerato il coefficiente di decremento pari al 15%, può essere così fissato il valore del terreno:  $330,00 * 400,00 =$  euro  $132.000,00 * 0,15 =$  euro 19.800,00.

<b>abitazione - part. 39 sub 2</b>		
<u>piano terra</u>		
Superficie totale mq	183,45*1.35 0,00	247.657,5
<b>porzione di resede - particella 40</b>		
Superficie mq	<b>170*8,00</b>	1360,00
<b>garage - part. 39 sub 3</b>		
Interrato esistente mq 75,48 superficie recuperabile mq 50,00, <u>coefficiente di decremento 0,95 per</u> <u>opere ripristino dei luoghi e</u> <u>successiva ricostituzione parziale</u> del volume, da cui		
	47,5*740,00	35.150,00
<b>Terreno - particella 113, subalterno 4</b> (collocato dal RU in zona D) superficie catastale mq		19.800,00
totale		303.967,50
<b>A detrarre</b>		
Accertamento conformità (sanzione e pratica)		-916,00
Smantellamento magazzini in legno e capanne che insistono nella particella 113		-7500,00
<b>Totale generale</b>		295.551,50

Il valore complessivo del compendio immobiliare del lotto 2 è di euro 295.551,50, arrotondabile a **euro 295.500,00**.

Tabella riassuntiva dei valori dei lotti:

LOTTO 1	<b>euro 197.800,00</b>
LOTTO 2	<b>euro 295.500,00</b>

Il compendio in esame esula dai quesiti 18, 19. 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, 29 maggio 2022

Seguono allegati:

Allegato 1 di pagg. 17

Allegato 2 di pagg. 5

Allegato 3 di pagg. 4

Allegato 4 di pagg. 1

Allegato 5 di pag. 11

Allegato 6 di pagg. 8

Allegato 7 di pagg. 36

Allegato 8 di pagg. 4

Allegato 9a di pagg. 1

Allegato 9b di pagg. 2

Allegato 10 di pag. 1

Allegato 11 di pagg. 1

Allegato 12 di pag. 1

Allegato 13 di pagg. 1