



TRIBUNALE ORDINARIO AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

155/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO *** SPV S.R.L.

GIUDICE:

Dott. Elisabetta Rodinò di Miglione

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO: **marco magrini**

CF: MGRMRC59R30A390B

con studio in AREZZO (AR) Via dell'Orciolaia 14/3 telefono: 057527573

email: marcomagrini59@gmail.com

PEC: marco.magrini@archiworldpec.it

LOTTO 1 – Aree urbane - Sansepolcro	3
1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita:	3
2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione :	4
3. Stato di possesso al momento del sopralluogo:	4
4. Vincoli ed oneri giuridici:	5
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	5
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:	5
5. Altre informazioni per l'acquirente:	6
6. Attuali e precedenti proprietari:	6
6.1. Attuale proprietario :	7
6.2. Precedenti proprietari :	7
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica :	8
7.1. Pratiche edilizie :	8
7.2. Situazione urbanistica :	8
8. Giudizi di conformità :	9
8.1. Conformità edilizia :	9
8.2. Conformità catastale :	10
8.3. Conformità urbanistica:	10
8.4. Corrispondenza dati catastali/atto:	10
9. Valutazione complessiva del lotto :	13
LOTTO 2 – Aree urbane - Sansepolcro	14
1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita:	14
2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione :	15
3. Stato di possesso al momento del sopralluogo:	15
4. Vincoli ed oneri giuridici :	16
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	16
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:	16
5. Altre informazioni per l'acquirente :	17
6. Attuali e precedenti proprietari :	17
6.1. Attuale proprietario :	18
6.2. Precedenti proprietari :	18
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica :	19
7.1. Pratiche edilizie :	19
7.2. Situazione urbanistica :	19
8. Giudizi di conformità:	20
8.1. Conformità edilizia:	20
8.2. Conformità catastale:	20
8.3. Conformità urbanistica:	20
8.4. Corrispondenza dati catastali/atto:	20
9. Valutazione complessiva del lotto :	23
LOTTO 3 – Edificio - Cortona	24
1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita:	24
2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione:	25
3. Stato di possesso al momento del sopralluogo:	25
4. Vincoli ed oneri giuridici :	26
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	26
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:	26
5. Altre informazioni per l'acquirente:	27
6. Attuali e precedenti proprietari:	27
6.1. Attuale proprietario:	27
6.2. Precedenti proprietari:	27
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica :	29
7.1. Pratiche edilizie :	29
7.2. Situazione urbanistica :	29
8. Giudizi di conformità :	30
8.1. Conformità edilizia :	30
8.2. Conformità catastale :	30
8.3. Conformità urbanistica:	30
8.4. Corrispondenza dati catastali/atto:	30
9. Valutazione complessiva del lotto :	47

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2023

LOTTO 1 – Aree urbane - Sansepolcro

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita:

A

Aree urbane a SANSEPOLCRO Frazione Vannocchia, della superficie commerciale di **14,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) dato oscurato (***)

Gli immobili si trovano nella frazione di Pocaia di sotto e sono posti a:

- 2,5 km dal centro di Sansepolcro;
- 1,5 km dalla zona sportiva e dal centro commerciale;
- 1,5 km dallo svincolo della E45 che porta a Cesena ed a Perugia;
- 39 km da Arezzo, raggiungibile per la SS73 o per la SP della Libbia.

La zona è costituita da un agglomerato di ex edifici rurali che sono stati recuperati ad abitazione ed integrati da nuovi edifici.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 383 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 39 mq, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia snc, piano: T, intestato a *** dato oscurato (***)
- foglio 56 particella 389 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 313 mq, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T, intestato a *** dato oscurato (***)

A.1

Altro terreno, composto da area cortiliva.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 370 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T, intestato a *** dato oscurato (***) (3/6 proprietà); *** dato oscurato (***) (1/6 proprietà); *** dato oscurato (***) (1/6 proprietà); *** dato oscurato (***) (1/6 proprietà)

Il terreno accessorio è un'area cortiliva che viene utilizzata quale area di accesso per diverse unità immobiliari. Nel lotto è compresa la quota di 1/4 di piena proprietà.



2 . Descrizione sommaria e riepilogo valutazione :

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,26 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.760,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Data della valutazione:	06/06/2024

3 . Stato di possesso al momento del sopralluogo:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** dato oscurato *** con preliminare di compravendita, stipulato il 10/01/2019 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 15.000 euro.

I beni del presente lotto sono stati promessi in vendita a *** dato oscurato *** , nato in Albania il 21.02.1977, con il preliminare di vendita anzidetto.

La promessa di vendita è stata sottoscritta dall'avv. *** dato oscurato *** in forza della procura conferita dal proprietario con atto a rogito del Notaio Fanfani del 12.11.2014, rep. 36855.

Dall'atto si evince che il promissario acquirente:

- ha versato una caparra confirmatoria di 8.250,00 euro;
- è stato immesso nel possesso dei beni;
- è stato reso edotto delle servitù che gravano sulla part. 370;
- è stato reso edotto del diritto di prelazione sulle partt. 395,398,399 (che compongono il Lotto 2) fino al punto di prevedere un diverso corrispettivo nel caso che dovesse essere esercitato tale diritto di prelazione.

La stipula definitiva doveva avvenire entro 90 giorni dalla cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore della *** dato oscurato *** che, verosimilmente, si riferisce all'iscrizione del 07.09.2015 , part. 1445, ancorchè non espressamente citata.



5 . Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Per i beni non è costituito nessun condominio.	

6 . Attuali e precedenti proprietari:

Il 28.06.1993 fu presentata all'Ufficio del Registro di Sansepolcro la successione per la morte, avvenuta il 24.02.1992; del padre del dante causa dell'attuale proprietario.

La denuncia di successione fu trascritta il 13.08.1993 al part. 7622.

All'epoca i beni oggi pignorati erano descritti al

- Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro al Foglio 56, particelle 50, 51, 52, 71

L'accettazione dell'eredità è stata trascritta il 04.01.2024, al part. 192, con l'espressa indicazione della sola part. 371 del F. 56, ancorchè nel quadro "D" sia riportato che si riferisce a tutti i beni descritti della denuncia di successione e che la trascrizione avviene in forza dell'atto a rogito del Notaio Gambacorta Carmelo del 30.07.2004, rep. 86023.

La part. 52 transiterà al Catasto Fabbricati con il Tipo Mappale 3138 del 04.11.1994.

Con il frazionamento 1141 del 19.04.1994

- la part. 50 sarà suddivisa nelle particelle 276 e 277;
- la part. 51 sarà suddivisa nelle particelle 278 e 279;

Con il frazionamento 162343 del 20.10.2003

- la part. 71 sarà suddivisa nelle particelle 354 e 355.

Con il frazionamento 80724 del 01.07.2004

- la part. 276 fu suddivisa nelle particelle 364 e 365;
- la part. 278 fu suddivisa nelle particelle 366 e 367;
- la part. 354 fu suddivisa nelle particelle 368 e 369;

Con il frazionamento 80722 del 12.07.2004

- la part. 52 fu suddivisa nelle particelle 52, 370 e 371.

L'attuale proprietario acquisì gli immobili con atto del Notaio Gambacorta Carmelo del 30.07.2004, rep. 86023, dal sig. *** dato oscurato ***.

Gli immobili acquisiti in piena proprietà erano descritti al

- Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro al Foglio 56, particelle:
 - o 364 di mq. 165
 - o 365 di mq. 95
 - o 366 di mq. 400
 - o 367 di mq. 235
 - o 369 di mq. 280
- Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro al Foglio 56, particella
 - o 371 di mq. 490

Fu acquistato dal debitore anche la quota di 1/2 di proprietà dell'area destinata a piazzale descritta al

- Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro al Foglio 56, particella
 - o 370 di mq. 350

Il debitore realizzò un intervento edilizio sugli immobili che aveva acquisito.

Con il frazionamento-mappale n. 146030 del 15.06.2007:

- la part. 364 fu suddivisa nelle particelle 382 e 383;
- la part. 369 fu suddivisa nelle particelle 388 e 389;
- la part. 371 fu suddivisa nelle particelle 371, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401;
- la part. 401 fu integrata nella particella 399;
- la part. 383 fu definita quale "Ente Urbano" di 39 mq;
- la part. 389 fu definita quale "Ente Urbano" di 313 mq;
- la part. 395 fu definita quale "Ente Urbano" di 16 mq;
- la part. 398 fu definita quale "Ente Urbano" di 11 mq;
- la part. 399 fu definita quale "Ente Urbano" di 11 mq.

Con la pratica 153227 del 26.06.2007

- la part. 383 fu classificata quale F/1 – Area Urbana – di mq. 39;
- la part. 389 fu classificata quale F/1 – Area Urbana – di mq. 313;
- la part. 395 fu classificata quale F/1 – Area Urbana – di mq. 16; - la part. 398 fu classificata quale F/1 – Area Urbana – di mq. 11;
- la part. 399 fu classificata quale F/1 – Area Urbana – di mq. 10.

Il debitore alienò a soggetti terzi gli edifici che erano stati realizzati con l'intervento edilizio; gli rimase in carico la proprietà degli immobili pignorati e cioè le aree descritte al

- Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro al Foglio 56, particella
 - o 383 – Area Urbana – di mq. 39;
 - o 389 – Area Urbana – di mq. 313;
 - o 395 – Area Urbana – di mq. 16;
 - o 398 – Area Urbana – di mq. 11;
 - o 399 – Area Urbana – di mq. 10.

per la piena proprietà

e il piazzale descritto al

- Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro al Foglio 56, particella
 - o 370 – Edificio collabente - di mq. 350
- per la quota indivisa di 1/2 di proprietà.

6.1. Attuale proprietario :

*** dato oscurato *** per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Gambacorta Carmelo (dal 30/07/2004), con atto stipulato il 30/07/2004 ai nn. 86023 di repertorio, registrato il 26/08/2004 ai nn. 520, trascritto il 28/08/2004 ai nn. 11226.

Con l'atto anzidetto fu acquisito da parte dell'attuale proprietario anche la quota di 1/2 di proprietà sull'area destinata a piazzale e descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro al F. 56, part. 370.

6.2. Precedenti proprietari :

*** dato oscurato *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di Successione (dal 24/02/1992 fino al 30/07/2004), registrato il 28/06/1933 a Sansepolcro ai nn. 8/251, trascritto il 13/08/1993 a Arezzo ai nn. 7622.

L'accettazione è stata successivamente trascritta il 04/01/2024 ad Arezzo al part. 192.



7 . Pratiche edilizie e situazione urbanistica :

L'attuale proprietario acquisì gli immobili al fine di realizzare un intervento edilizio che portò all'edificazione di alcuni edifici. In origine dovevano essere realizzati 4 edifici utilizzando le volumetrie di alcuni vecchi edifici rurali e la potenzialità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico.

Con la concessione 11305 del 15.11.2005 fu autorizzato l'edificio prossimo alle aree oggetto della presente relazione; l'edificio fu poi acquisito da un soggetto terzo, ancor oggi proprietario, che vanta il diritto di prelazione sulle partt. 395, 398, 399.

Con la concessione edilizia 11776 del 24.01.2008 fu autorizzato l'edificio che insiste sul resede che confina con il fronte sud delle aree oggetto della presente relazione.

Lo schema di utilizzo indicava che la part. 383, adiacente la strada comunale, doveva essere destinata a parcheggio pubblico, ancorchè non fosse stato trascritto nessun atto d'obbligo; peraltro, presso gli archivi comunali, non è stato rintracciato il fascicolo relativo a tali opere, benché l'area corrispondente sia stata sistemata per tale uso.

Sempre nello schema di utilizzo edificatorio anche le partt. 389, 395, 398 e 399 dovevano essere utilizzate per la realizzazione di un altro edificio.

Prima della richiesta del titolo abilitativo il Comune di Sansepolcro adottò, e poi approvò, l'attuale strumento urbanistico che non consente la realizzazione di nuovi edifici. Peraltro il proprietario propose osservazione all'adozione del nuovo strumento urbanistico e chiese un parere preventivo (PRE 8/2009) per realizzare un nuovo edificio; l'osservazione non fu accolta e la richiesta di parere preventivo fu respinta.

Allo stato attuale la part. 370 (colore celeste) è inquadrata, quasi per intero, nei "Tessuti storici minori - Pertinenze di edifici rurali storici", campita con il colore più scuro nella planimetria che segue (art. 41 NTA del RU), mentre le altre particelle (colore rosso) sono inquadrate nei "Tessuti di margine" e sono campite con il colore più chiaro (art. 45 NTA del RU).

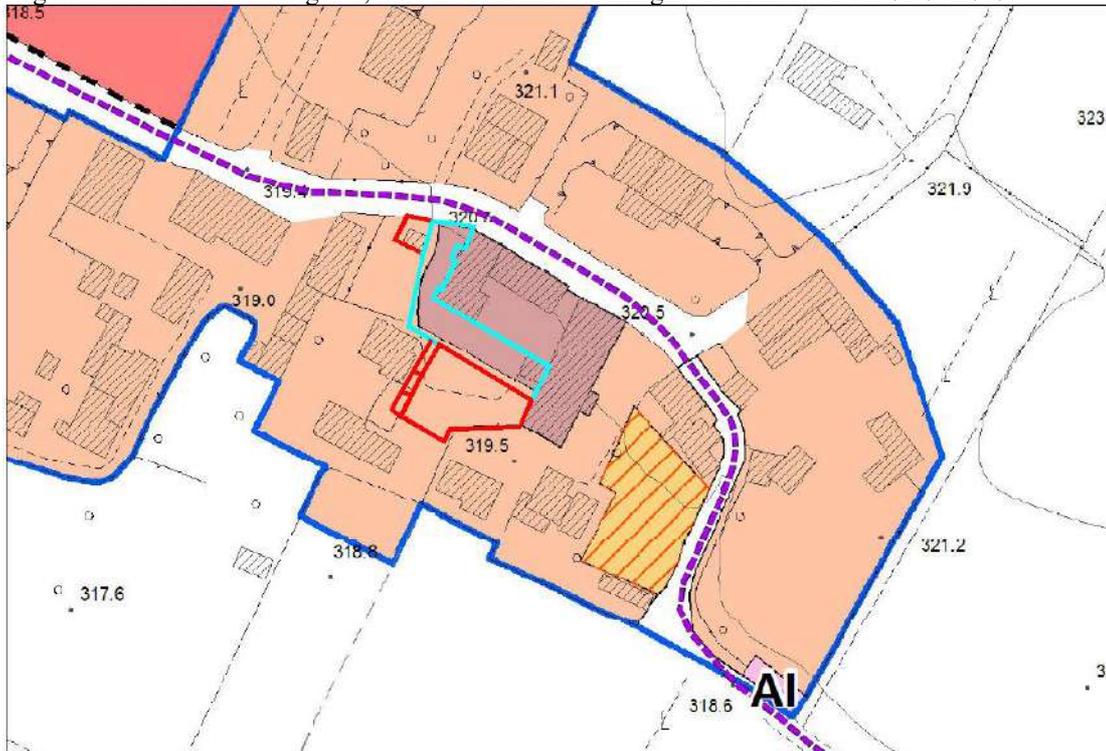
Entrambe le aree non consentono la realizzazione di nuovi edifici ma possono essere utilizzate quali resedi degli edifici adiacenti; le aree individuate come "Tessuti di margine" possono essere utilizzate per la realizzazione di volumi pertinenziali che non eccedano il 20% del volume dell'edificio principale.

7.1 . Pratiche edilizie :

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2 . Situazione urbanistica :

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale 41 del 01.04.2015.



8 . Giudizi di conformità :

Sulla part. 389 è presente un annesso in legno delle dimensioni di ml. 3.00 x 3.00x 2.00 (h).

Le spese di una sanatoria sono sovraordinate alle spese dello smontaggio e del successivo rimontaggio dopo l'ottenimento dei titoli autorizzativi.

In tal senso non si è proceduto all'accampionamento considerato che era necessario sia l'inserimento in mappa al Catasto Terreni sia l'accampionamento al Catasto Fabbricati.

Sulla part. 370 è rappresentato un edificio che è stato da tempo demolito.

Non si è proceduto alla correzione catastale in quanto l'area è posseduta dal debitore per la quota di 1/2 di proprietà.

Si resta a disposizione per gli aggiornamenti catastali nel caso che il giudice ritenga l'operazione indispensabile.

8.1 . Conformità edilizia :

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Installazione di un annesso in legno delle dimensioni di ml. 3.00 x 3.00 x 2.00 (h) sulla part. 389.

Realizzazione di recinzioni ed aiuole delimitati da cordoli sulla part. 370 che è di proprietà di più soggetti.

Normativa di riferimento: DPR 380/2001 - Testo Unico dell'Edilizia

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La realizzazione delle recinzioni e delle aiuole sulla part. 370 implica la definizione di aree pertinenziali esclusive che stride con la comproprietà dell'area. La capanna di legno che insiste sulla part. 389 è conveniente che sia smontata e rimontata considerato i costi per l'ottenimento della sanatoria; peraltro potrà essere legittimata soltanto quale pertinenza da parte del proprietario di un'unità edilizia adiacente. Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di recinzioni ed aiuole delimitati da cordoli sulla part. 370 che è di proprietà di più soggetti. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - Testo Unico Edilizia)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La realizzazione delle recinzioni e delle aiuole sulla part. 370 implica la definizione di aree pertinenziali esclusive che stride con la comproprietà dell'area.

In tal senso dovranno essere demolite e rimesse a disposizione di tutti i comproprietari.

8.2 . Conformità catastale :

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'annesso sulla part. 389 ha rilevanza catastale.

Non si è proceduto all'accampionamento in quanto le spese di sanatoria e le eventuali spese di accampionamento sono sovraordinate al valore della costruzione, ovvero dello smontaggio e del successivo rimontaggio dopo l'ottenimento del titolo autorizzativo

Sulla part. 370 è rappresentato un edificio che è stato demolito all'epoca della realizzazione dell'intervento edilizio nelle aree adiacenti. La volumetria dell'edificio demolito era stata ceduta dal precedente proprietario a quello attuale.

Non si è proceduto alla regolarizzazione in quanto la part. 370 è posseduta dal debitore soltanto per la quota di 1 /2 di proprietà.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a part. 389.

Normativa di riferimento: norme catastali)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni. Part. 370

8.3. Conformità urbanistica:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto:

NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN SANSEPOLCRO FRAZIONE VANNOCCCHIA

AREE URBANE

DI CUI AL PUNTO A

Aree urbane a SANSEPOLCRO Frazione Vannocchia, della superficie commerciale di **14,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) dato oscurato (***)

Gli immobili si trovano nella frazione di Pocaia di sotto e sono posti a:

- 2,5 km dal centro di Sansepolcro;
- 1,5 km dalla zona sportiva e dal centro commerciale;
- 1,5 km dallo svincolo della E45 che porta a Cesena ed a Perugia;
- 39 km da Arezzo, raggiungibile per la SS73 o per la SP della Libbia.

La zona è costituita da un agglomerato di ex edifici rurali che sono stati recuperati ad abitazione ed integrati da nuovi edifici.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 383 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 39 mq, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia snc, piano: T, intestato a *** dato oscurato (***)
- foglio 56 particella 389 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 313 mq, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T, intestato a *** dato oscurato (***)

Il lotto comprende un accessorio costituito da un'area cortiliva che viene utilizzata quale area di accesso per diverse unità immobiliari di cui sono titolari diversi soggetti in proprietà indivisa.

Nel lotto è compresa la quota di 1/4 di piena proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 370 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T, intestato a *** dato oscurato (***) (3/6 proprietà); *** dato oscurato (***) (1/6 proprietà); *** dato oscurato (***) (1/6 proprietà); *** dato oscurato (***) (1/6 proprietà)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sansepolcro).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti ad eccezione di quello realizzato sulla part. 383.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di alcune aree residuali di un intervento edilizio in un gruppo di edifici posti nella campagna adiacente a Sansepolcro.

Le aree sono state cedute dall'attuale proprietario, che realizzò l'intervento edilizio, con un preliminare di vendita che non è registrato né trascritto; l'attuale possessore è proprietario di un'unità edilizia in uno degli edifici adiacenti.

La part. 389 identifica un'area interna destinata a resede-orto, sulla quale è stata installata un annesso di legno di tipo prefabbricato di ml. 3.00 x 3.00 x 2.00 (h) da parte dell'attuale possessore.

La part. 383 identifica un'area pavimentata e sistemata quale parcheggio lungo la strada pubblica; sull'area sbarca il cancello pedonale di una delle unità edilizie realizzate e vi prospettano gli alloggiamenti dei gruppi di misura degli impianti a rete dei nuovi edifici. E' verosimile che il proprietario abbia sottoscritto un impegno a favore del Comune di Sansepolcro per destinare l'area ad uso pubblico come indicato nei titoli autorizzativi dell'intervento edilizio; **comunque l'atto non è stato né registrato né trascritto.**

La part. 370 indica un piazzale di proprietà di diversi soggetti, con quote variabili, che costituisce la zona di sosta e di accesso per diverse proprietà. Il piazzale è stato oggetto di interventi di parziale recinzione e sistemazione con le quali alcune porzioni sono state annesse quale pertinenza esclusiva di unità immobiliari adiacenti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area destinata a resede - part. 389	100,00	x	10 %	=	10,00
Area destinata a resede - part- 389	213,00	x	2 %	=	4,26
Totale:	313,00				14,26

ACCESSORI:

Altro terreno, composto da area cortiliva.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 370 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T, intestato a *** dato oscurato *** (3/6 proprietà); *** dato oscurato *** (1/6 proprietà); *** dato oscurato *** (1/6 proprietà); *** dato oscurato *** (1/6 proprietà)

Il terreno accessorio è un'area cortiliva che viene utilizzata quale area di accesso per diverse unità immobiliari.

Nel lotto è compresa la quota di 1/4 di piena proprietà.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area destinata a piazzale - part. 370	350,00	x	1 %	=	3,50
Totale:	350,00				3,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata approssciata con il sistema comparativo, prendendo a riferimento i valori dell'OMI e parametrando le aree quali resedi di edifici

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,26	x	1.000,00	=	14.260,00
Valore superficie accessori:	3,50	x	1.000,00	=	3.500,00
					17.760,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato:	€. 17.760,00
Valore di mercato(al netto degli aggiustamenti):	€. 17.760,00

9 . Valutazione complessiva del lotto :

Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	aree urbane	14,26	3,50	17.760,00	17.760,00
				17.760,00 €	17.760,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono stati suddivisi in due lotti (1 e 2) considerate i pregressi impegni che si era assunto il proprietario con le aree costituenti il Lotto 2.

La quota di 1/2 di proprietà dell'area cortiliva destinata a piazzale e passo è stata suddivisa in 2 quote di 1/4 di proprietà che sono state associate ai Lotti 1 e 2.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.760,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.664,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 96,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2023

LOTTO 2 – Aree urbane - Sansepolcro

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita:

A

Area urbana a SANSEPOLCRO Fraz. Vannocchia, della superficie commerciale di **3,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) dato oscurato (***)

Gli immobili si trovano nella frazione di Pocaia di sotto e sono posti a:

- 2,5 km dal centro di Sansepolcro;
- 1,5 km dalla zona sportiva e dal centro commerciale;
- 1,5 km dallo svincolo della E45 che porta a Cesena ed a Perugia;
- 39 km da Arezzo, raggiungibile per la SS73 o per la SP della Libbia.

La zona è costituita da un agglomerato di ex edifici rurali che sono stati recuperati ad abitazione ed integrati da nuovi edifici.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 395 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T, intestato a *** dato oscurato ***
- foglio 56 particella 398 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 11 mq, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T, intestato a *** dato oscurato ***
- foglio 56 particella 399 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T, intestato a *** dato oscurato ***

A.1 altro terreno.

Altro terreno, composto da area cortiliva.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 370 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T, intestato a *** dato oscurato *** (3/6 proprietà); *** dato oscurato *** (1/6 proprietà); *** dato oscurato *** (1/6 proprietà); *** dato oscurato *** (1/6 proprietà)

Il terreno accessorio è un'area cortiliva che viene utilizzata quale area di accesso per diverse unità immobiliari. Nel lotto è compresa la quota di 1/4 di piena proprietà.



2 . Descrizione sommaria e riepilogo valutazione :

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3 ,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3 ,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.200,00
Data della valutazione:	06/06/2024

3 . Stato di possesso al momento del sopralluogo:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** dato oscurato *** con preliminare di compravendita, stipulato il 10/01/2019 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 1.500,00 Euro.

I beni del presente lotto sono stati promessi in vendita a *** dato oscurato *** , nato in Albania il 21.02.1977, con il preliminare di vendita anzidetto.

La promessa di vendita è stata sottoscritta dall'avv. *** dato oscurato *** in forza della procura conferita dal proprietario con atto a rogito del Notaio Fanfani del 12.11.2014, rep. 36855.

Dall'atto si evince che il promissario acquirente

- ha versato una caparra confirmatoria di 8.250,00 euro;
- è stato immesso nel possesso dei beni;
- è stato reso edotto delle servitù che gravano sulla part. 370;
- è stato reso edotto del diritto di prelazione sulle partt. 395,398,399 fino al punto di prevedere un diverso corrispettivo nel caso che dovesse essere esercitato tale diritto di prelazione.

La stipula definitiva doveva avvenire entro 90 giorni dalla cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore della *** dato oscurato *** che, verosimilmente, si riferisce all'iscrizione del 07.09.2015 , part. 1445, ancorchè non espressamente citata.

Una parte dei terreni oggetto del presente Lotto sono occupati dal sig. *** dato oscurato *** , titolare del diritto di prelazione.



4 . Vincoli ed oneri giuridici :

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

4.1.1 . Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli :

Diritto di prelazione, contenuto nell'atto stipulato il 16/07/2007 a firma di Notaio Gambacorta Carmelo ai nn. 98855 di repertorio, trascritto il 20/07/2007 a Arezzo ai nn. 10207, a favore di *** dato oscurato *** , contro *** dato oscurato *** , derivante da Atto di compravendita.

La formalità è riferita solamente alle particelle 395, 398 e 399.

Nel quadro "D" della trascrizione è espressamente riportato quanto segue: Per patto espresso fra le parti si conviene che qualora la parte venditrice intenda alienare a qualsiasi titolo le strisce di terreno rimaste di sua proprietà censite in catasto al foglio 56, particelle 395, 398 e 399, dovrà dare comunicazione alla parte acquirente o suoi aventi causa, i quali potranno esercitare il diritto di prelazione all'acquisto alle medesime modalità e prezzo entro e non oltre sessanta giorni dalla ricevuta comunicazione.

Le particelle 395, 398 e 399 non fanno parte del Lotto *de quo*, anche se sono comprese nel preliminare di vendita datato 10.01.2019 r sottoscritto dall'Avv. *** dato oscurato *** per conto di *** dato oscurato ***.

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

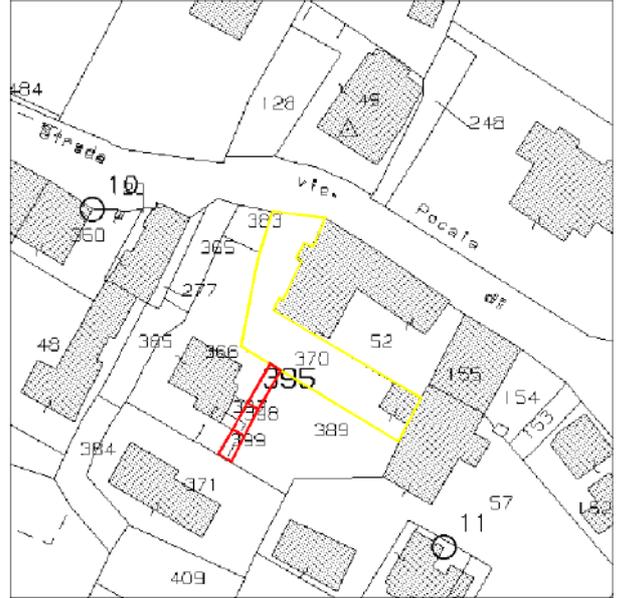
Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.



4.2 . Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

4.2.1 . Iscrizioni :

Ipoteca giudiziale,

derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 01/09/2015, rep. n.1112 ,

iscritta il 07/09/2015 a Arezzo ai nn. 1445,

a favore di: *** dato oscurato *** Società cooperativa in a.s.,

contro: *** dato oscurato *** , .

Importo ipoteca: 300.000 €.

Importo capitale: 236.545,78 €.

Grava sui beni descritti al

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro

Foglio 56, Partt. 383, 389, 395, 398, 399

Foglio 56, Part. 370

per la proprietà

per 1/2 di proprietà

4.2.2 . Pignoramenti e sentenze di fallimento :

Pignoramento,

derivante da Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Arezzo del 12/09/2023, rep. n. 2362,

trascritto il 18/09/2023 a Arezzo ai nn. 12064,

a favore di: *** dato oscurato *** spvsrl,

contro: *** dato oscurato ***.

Grava sui beni descritti al

Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro

Foglio 56, Partt. 383, 389, 395, 398, 399

Foglio 56, Part. 370

per la proprietà

per 1/2 di proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5 . Altre informazioni per l'acquirente :

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Per i beni non è costituito nessun condominio.	

6 . Attuali e precedenti proprietari :

Il 28.06.1993 fu presentata all'Ufficio del Registro di Sansepolcro la successione per la morte, avvenuta il 24.02.1992; del padre del dante causa dell'attuale proprietario.

La denuncia di successione fu trascritta il 13.08.1993 al part. 7622.

All'epoca i beni oggi pignorati erano descritti al

- Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro al Foglio 56, particelle 50, 51, 52, 71

L'accettazione dell'eredità è stata trascritta il 04.01.2024, al part. 192, con l'espressa indicazione della sola part. 371 del F. 56, ancorchè nel quadro "D" sia riportato che si riferisce a tutti i beni descritti della denuncia di successione e che la trascrizione avviene in forza dell'atto a rogito del Notaio Gambacorta Carmelo del 30.07.2004, rep. 86023.

La part. 52 transiterà al Catasto Fabbricati con il Tipo Mappale 3138 del 04.11.1994.

Con il frazionamento 1141 del 19.04.1994

- la part. 50 sarà suddivisa nelle particelle 276 e 277;
- la part. 51 sarà suddivisa nelle particelle 278 e 279;

Con il frazionamento 162343 del 20.10.2003

- la part. 71 sarà suddivisa nelle particelle 354 e 355.

Con il frazionamento 80724 del 01.07.2004

- la part. 276 fu suddivisa nelle particelle 364 e 365;
- la part. 278 fu suddivisa nelle particelle 366 e 367;
- la part. 354 fu suddivisa nelle particelle 368 e 369;

Con il frazionamento 80722 del 12.07.2004

- la part. 52 fu suddivisa nelle particelle 52, 370 e 371.

L'attuale proprietario acquisì gli immobili con atto del Notaio Gambacorta Carmelo del 30.07.2004, rep. 86023, dal sig. *** dato oscurato ***.

Gli immobili acquisiti in piena proprietà erano descritti al

- Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro al Foglio 56, particelle:

- o 364 di mq. 165
- o 365 di mq. 95
- o 366 di mq. 400
- o 367 di mq. 235
- o 369 di mq. 280

- Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro al Foglio 56, particella

- o 371 di mq. 490

Fu acquistato dal debitore anche la quota di 1/2 di proprietà dell'area destinata a piazzale descritta al

- Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro al Foglio 56, particella

- o 370 di mq. 350

Il debitore realizzò un intervento edilizio sugli immobili che aveva acquisito.

Con il frazionamento-mappale n. 146030 del 15.06.2007:

- la part. 364 fu suddivisa nelle particelle 382 e 383;
- la part. 369 fu suddivisa nelle particelle 388 e 389;
- la part. 371 fu suddivisa nelle particelle 371, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401;
- la part. 401 fu integrata nella particella 399;
- la part. 383 fu definita quale "Ente Urbano" di 39 mq;
- la part. 389 fu definita quale "Ente Urbano" di 313 mq;
- la part. 395 fu definita quale "Ente Urbano" di 16 mq;
- la part. 398 fu definita quale "Ente Urbano" di 11 mq;
- la part. 399 fu definita quale "Ente Urbano" di 11 mq.

Con la pratica 153227 del 26.06.2007

- la part. 383 fu classificata quale F/1 – Area Urbana – di mq. 39;

- la part. 389 fu classificata quale F/1 – Area Urbana – di mq. 313;
- la part. 395 fu classificata quale F/1 – Area Urbana – di mq. 16; - la part. 398 fu classificata quale F/1 – Area Urbana – di mq. 11;
- la part. 399 fu classificata quale F/1 – Area Urbana – di mq. 10.

Il debitore alienò a soggetti terzi gli edifici che erano stati realizzati con l'intervento edilizio; gli rimase in carico la proprietà degli immobili pignorati e cioè le aree descritte al

- Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro al Foglio 56, particella
 - o 383 – Area Urbana – di mq. 39;
 - o 389 – Area Urbana – di mq. 313;
 - o 395 – Area Urbana – di mq. 16;
 - o 398 – Area Urbana – di mq. 11;
 - o 399 – Area Urbana – di mq. 10.
 per la piena proprietà

e il piazzale descritto al

- Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro al Foglio 56, particella
 - o 370 – Edificio collabente - di mq. 350
 per la quota indivisa di 1/2 di proprietà.

6.1. Attuale proprietario :

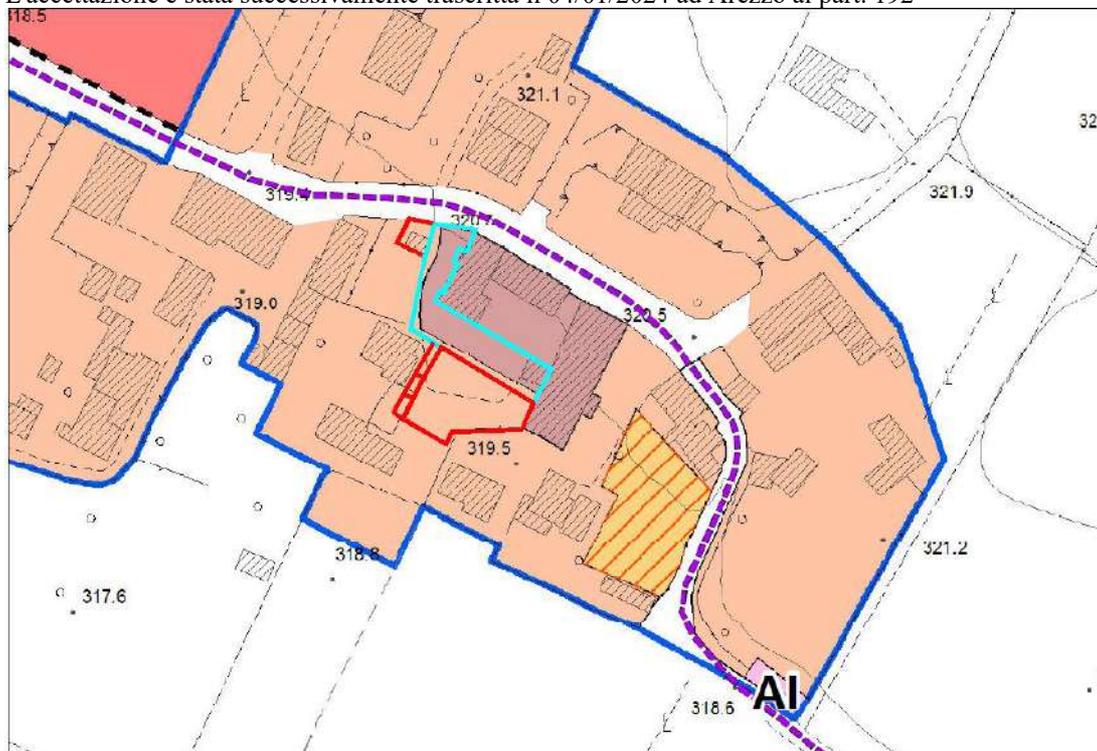
*** dato oscurato *** per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Gambacorta Carmelo (dal 30/07/2004), con atto stipulato il 30/07/2004 ai nn. 86023 di repertorio, registrato il 26/08/2004 ai nn. 520, trascritto il 28/08/2004 ai nn. 11226.

Con l'atto anzidetto fu acquisito da parte dell'attuale proprietario anche la quota di 1/2 di proprietà sull'area destinata a piazzale e descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro al F. 56, part. 370.

6.2. Precedenti proprietari :

*** dato oscurato *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di Successione (dal 24/02/1992 fino al 30/07/2004), registrato il 28/06/1993 a Sansepolcro ai nn. 8/251, trascritto il 13/08/1993 a Arezzo ai nn. 7622.

L'accettazione è stata successivamente trascritta il 04/01/2024 ad Arezzo al part. 192



7 . Pratiche edilizie e situazione urbanistica :

L'attuale proprietario acquisì gli immobili al fine di realizzare un intervento edilizio che portò all'edificazione di alcuni edifici. In origine dovevano essere realizzati 4 edifici utilizzando le volumetrie di alcuni vecchi edifici rurali e la potenzialità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico.

Con la concessione 11305 del 15.11.2005 fu autorizzato l'edificio prossimo alle aree oggetto della presente relazione; l'edificio fu poi acquisito da un soggetto terzo, ancor oggi proprietario, che vanta il diritto di prelazione sulle partt. 395, 398, 399.

Con la concessione edilizia 11776 del 24.01.2008 fu autorizzato l'edificio che insiste sul resede che confina con il fronte sud delle aree oggetto della presente relazione.

Lo schema di utilizzo indicava che la part. 383, adiacente la strada comunale, doveva essere destinata a parcheggio pubblico, ancorchè non fosse stato trascritto nessun atto d'obbligo; peraltro, presso gli archivi comunali, non è stato rintracciato il fascicolo relativo a tali opere, benché l'area corrispondente sia stata sistemata per tale uso.

Sempre nello schema di utilizzo edificatorio anche le partt. 389, 395, 398 e 399 dovevano essere utilizzate per la realizzazione di un altro edificio.

Prima della richiesta del titolo abilitativo il Comune di Sansepolcro adottò, e poi approvò, l'attuale strumento urbanistico che non consente la realizzazione di nuovi edifici. Peraltro il proprietario propose osservazione all'adozione del nuovo strumento urbanistico e chiese un parere preventivo (PRE 8/2009) per realizzare un nuovo edificio; l'osservazione non fu accolta e la richiesta di parere preventivo fu respinta.

Allo stato attuale la part. 370 (colore celeste) è inquadrata, quasi per intero, nei "Tessuti storici minori – Pertinenze di edifici rurali storici", campita con il colore più scuro nella planimetria che segue (art. 41 NTA del RU), mentre le altre particelle (colore rosso) sono inquadrate nei "Tessuti di margine" e sono campite con il colore più chiaro (art. 45 NTA del RU).

Entrambe le aree non consentono la realizzazione di nuovi edifici ma possono essere utilizzate quali resedi degli edifici adiacenti; le aree individuate come "Tessuti di margine" possono essere utilizzate per la realizzazione di volumi pertinenziali che non eccedano il 20% del volume dell'edificio principale.

7.1 . Pratiche edilizie :

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2 . Situazione urbanistica :

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale 41 del 01.04.2015,

8 . Giudizi di conformità:

Sulla part. 370 è rappresentato un edificio che è stato da tempo demolito.

Non si è proceduto alla correzione catastale in quanto l'area è posseduta dal debitore per la quota di 1/2 di proprietà.

Si resta a disposizione per gli aggiornamenti catastali nel caso che il giudice ritenga l'operazione indispensabile.

8.1 . Conformità edilizia:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Realizzazione di recinzioni ed aiuole delimitati da cordoli sulla part. 370 che è di proprietà di più soggetti.

Normativa di riferimento: DPR 380/2001 - Testo Unico dell'Edilizia

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La realizzazione delle recinzioni e delle aiuole sulla part. 370 implica la definizione di aree pertinenziali esclusive che stride con la comproprietà dell'area.

In tal senso dovranno essere demolite e rimesse a disposizione di tutti i comproprietari.

8.2 . Conformità catastale:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Sulla part. 370 è rappresentato un edificio che è stato demolito all'epoca della realizzazione dell'intervento edilizio nelle aree adiacenti. La volumetria dell'edificio demolito era stata ceduta dal precedente proprietario a quello attuale. Non si è proceduto alla regolarizzazione in quanto la part. 370 è posseduta dal debitore soltanto per la quota di 1 /2 di proprietà.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. Conformità urbanistica:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto:

NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANSEPOLCRO FRAZ. VANNOCCCHIA

DI CUI AL PUNTO A

Area urbana a SANSEPOLCRO Fraz. Vannocchia, della superficie commerciale di **3,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) dato oscurato (***)

Gli immobili si trovano nella frazione di Pocaia di sotto e sono posti a:

- 2,5 km dal centro di Sansepolcro;
- 1,5 km dalla zona sportiva e dal centro commerciale;
- 1,5 km dallo svincolo della E45 che porta a Cesena ed a Perugia;
- 39 km da Arezzo, raggiungibile per la SS73 o per la SP della Libbia.

La zona è costituita da un agglomerato di ex edifici rurali che sono stati recuperati ad abitazione ed integrati da nuovi edifici.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 395 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T, intestato a *** dato oscurato ***
- foglio 56 particella 398 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 11 mq, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T, intestato a *** dato oscurato ***
- foglio 56 particella 399 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T, intestato a *** dato oscurato ***

Il lotto comprende un accessorio costituito da un'area cortiliva che viene utilizzata quale area di accesso per diverse unità immobiliari di cui sono titolari diversi soggetti in proprietà indivisa.

Nel lotto è compresa la quota di 1/4 di piena proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 370 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T, intestato a *** dato oscurato *** (3/6 proprietà); *** dato oscurato *** (1/6 proprietà); *** dato oscurato *** (1/6 proprietà); *** dato oscurato *** (1/6 proprietà)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sansepolcro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di alcune aree residuali di un intervento edilizio in un gruppo di edifici posti nella campagna adiacente a Sansepolcro.

Le aree sono state cedute dall'attuale proprietario, che realizzò l'intervento edilizio, con un preliminare di vendita che non è registrato né trascritto; l'attuale possessore è proprietario di un'unità edilizia in uno degli edifici adiacenti.

Le part. 395, 398 e 399 identificano un'area interna destinata a resede, posta lungo il confine di proprietà di uno degli edifici realizzati nel corso dell'intervento edilizio e poi ceduto al titolare del diritto di prelazione.

La part. 370 indica un piazzale di proprietà di diversi soggetti, con quote variabili, che costituisce la zona di sosta e di accesso per diverse proprietà. Il piazzale è stato oggetto di interventi di parziale recinzione e sistemazione con le quali alcune porzioni sono state annesse quale pertinenza esclusiva di unità immobiliari adiacenti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area destinata a resede - part. 395	16,00	x	10 %	=	1,60
Area destinata a resede - part. 398	11,00	x	10 %	=	1,10
Area destinata a resede - part. 399	11,00	x	10 %	=	1,10
Totale:	38,00				3,80

ACCESSORI:

Altro terreno, composto da area cortiliva.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 370 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Frazione Vannocchia, piano: T, intestato a *** dato oscurato *** (3/6 proprietà); *** dato oscurato *** (1/6 proprietà); *** dato oscurato *** (1/6 proprietà); *** dato oscurato *** (1/6 proprietà)

Il terreno accessorio è un'area cortiliva che viene utilizzata quale area di accesso per diverse unità immobiliari.

Nel lotto è compresa la quota di 1/4 di piena proprietà.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area destinata a piazzale - part. 370	350,00	x	1 %	=	3,50
Totale:	350,00				3,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3,80	x	1.000,00	=	3.800,00
Valore superficie accessori:	3,50	x	1.000,00	=	3.500,00
					7.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato :	€. 7.300,00
Valore di mercato (al netto degli aggiustamenti):	€. 7.300,00

9 . Valutazione complessiva del lotto :

Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		3,80	3,50	7.300,00	7.300,00
				7.300,00 €	7.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono stati suddivisi in due lotti (1 e 2) considerate i pregressi impegni che si era assunto il proprietario con le aree costituenti il presente Lotto.

La quota di 1/2 di proprietà dell'area cortiliva destinata a piazzale e passo è stata suddivisa in 2 quote di 1/4 di proprietà che sono state associate ai Lotti 1 e 2.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.095,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 5,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2023

LOTTO 3 – Edificio - Cortona

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita:



Complesso residenziale a CORTONA Case sparse Teverina, frazione Caselle, della superficie commerciale di **421,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) dato oscurato (***)

Gli immobili si trovano nella frazione di Caselle di Teverina e sono posti a:

- 20 km dal centro di Cortona;
- 10 km da San Leo- Bastia Umbra.

L'agglomerato è posto nella montagna cortonese, al confine tra la Toscana e l'Umbria.

Le strade di accesso, sia dalla parte toscana che dalla parte umbra sono costituite da un passo appenninico con una scarsa dotazione di strutture e con pochi ed isolati gruppi di edifici.

Gli ultimi 3,5 km della strada di accesso non sono asfaltati.

L'accesso carrabile principale all'edificio è limitato da una strettoia che condiziona il transito di mezzi medio-grandi; l'accesso secondario è ridotto ad una strada campestre.

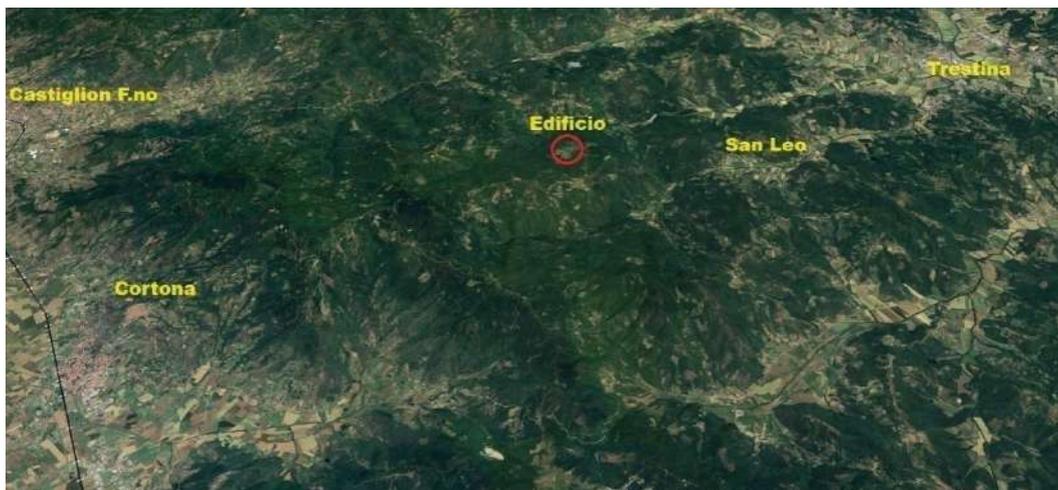
La zona è costituita da un agglomerato di ex edifici rurali che sono stati in parte recuperati come struttura turistica che, verosimilmente, viene utilizzata nel periodo primaverile-estivo.

Molti degli edifici posti nella zona circostante sono in stato di abbandono.

La zona, ancorchè posta in posizione collinare elevata, non presenta nessuna caratteristica di panoramicità né verso la Toscana né verso l'Umbria.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 124 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 223,88 Euro, indirizzo catastale: case sparse Teverina snc, piano: T-1-2, intestato a *** dato oscurato ***
- foglio 36 particella 124 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 238,81 Euro, indirizzo catastale: case sparse Teverina snc, piano: T-1, intestato a *** dato oscurato ***



2 . Descrizione sommaria e riepilogo valutazione:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	421,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0 ,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.935,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.000,00
Data della valutazione:	06/06/2024

3 . Stato di possesso al momento del sopralluogo:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'edificio è in stato di abbandono.
Al momento della visita tutte le porte di accesso erano aperte o mancanti.



4 . Vincoli ed oneri giuridici :

I gravami sono estesi ad altri beni.

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2 . Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

4.2.1 . *Iscrizioni :*

Ipoteca giudiziale,

derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 01/09/2015, rep. n.1112 ,

iscritta il 07/09/2015 a Arezzo ai nn. 1445,

a favore di: *** dato oscurato *** Società cooperativa in a.s.,

contro: *** dato oscurato *** ,

Importo ipoteca: 300.000 €.

Importo capitale: 236.545,78 €.

Grava sui beni descritti al

Catasto Fabbricati del Comune di Cortona

Foglio 36, Part. 124, Sub. 1

per la proprietà

Foglio 36, Part. 124, Sub. 2

per la proprietà

4.2.2 . *Pignoramenti e sentenze di fallimento :*

Pignoramento,

derivante da Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Arezzo del 12/09/2023, rep. n. 2362,

trascritto il 18/09/2023 a Arezzo ai nn. 12064,

a favore di: *** dato oscurato *** spv srl,

contro: *** dato oscurato ***.

Grava sui beni descritti al

Catasto Fabbricati del Comune di Cortona

Foglio 36, Part. 124, Sub. 1

per la proprietà

Foglio 36, Part. 124, Sub. 2

per la proprietà

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



5 . Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	

L'edificio è sottoposto a vincolo paesaggistico in quanto ricade all'interno del limite di 150 metri da un corso di acqua pubblica (D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. c)).

6 . Attuali e precedenti proprietari:

L'attuale proprietario ha acquisito la proprietà dell'intero edificio in regime di separazione dei beni; all'atto di compravendita partecipò anche l'allora coniuge che dichiarò che l'acquisto veniva fatto dall'attuale proprietario con denari provenienti dalla vendita di beni personali.

Il precedente proprietario aveva acquisito l'immobile dal Comune di Cortona.

6.1 . Attuale proprietario:

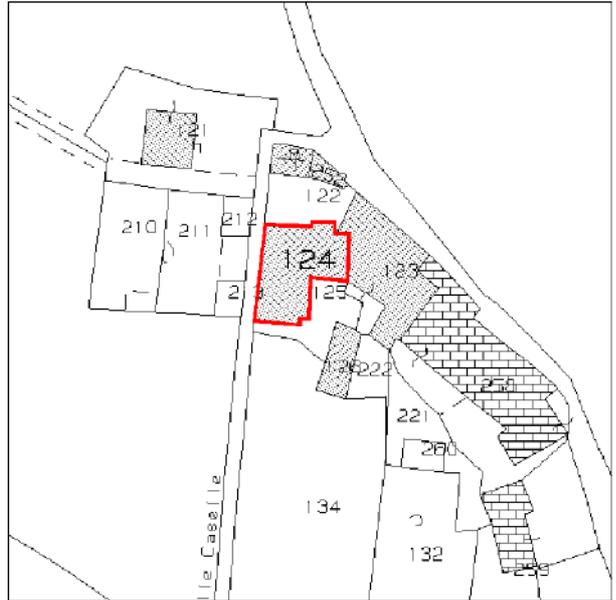
*** dato oscurato *** per la quota di proprietà, in forza di Atto di compravendita (dal 30/09/1991), con atto stipulato il 30/09/1991 a firma di Notaio Emilia Puliatti ai nn. 62867 di repertorio, registrato il 15 /10/1991 a Arezzo ai nn. 3276, trascritto il 15/10/1991 a Arezzo ai nn. 10148

6.2 . Precedenti proprietari:

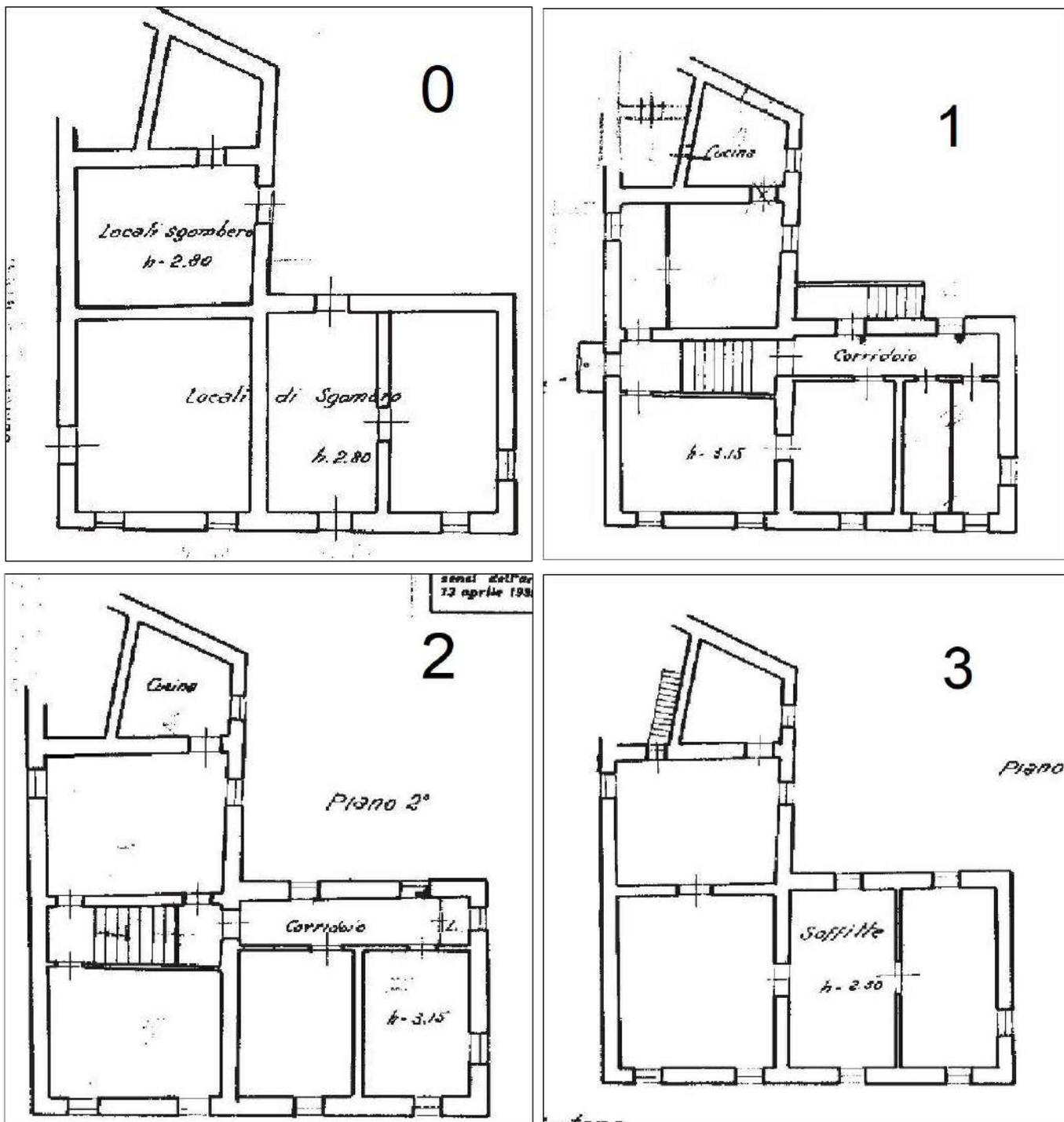
Cerotti Sauro per la quota di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/1988 fino al 30/09/1991), con atto stipulato il 25/11/1988 a firma di Notaio Emilia Puliatti ai nn. 46035 di repertorio, registrato il 13/12/1988 a Cortona ai nn. 3505/53, trascritto il 09/01/1989 a Arezzo ai nn. 232.

Il Comune vendette gli immobili "... con le relative accessioni e pertinenze, ..., e con i diritti sugli accessori comuni adiacenti al fabbricato e sui manufatti esistenti per l'approvvigionamento idrico del fabbricato, così come goduti nel tempo." All'atto pubblico è allegata la **delibera di Giunta Comunale n. 1377 del 15.09.1988** che contiene preziose indicazioni in ordine allo stato dell'edificio.

"Da molto tempo l'edificio di proprietà comunale sito in Teverina Bassa non viene utilizzato e da ciò è derivato un deterioramento tale nelle strutture e nelle rifiniture da renderlo costantemente pericoloso per gli abitanti degli edifici limitrofi e per coloro che utilizzano la strada pubblica che costeggia l'edificio stesso. Un intervento di consolidamento ... non è assolutamente concepibile in quanto, oltre ad essere estremamente costoso, non se ne ravvisa l'utilità, essendo in quella zona, tra l'altro poco popolata, inesistente ogni tipo di servizio pubblico. A prova di quanto detto si ricorda che nell'anno 1982 vennero effettuati due tentativi di vendita all'asta, precisamente il primo in data 23 agosto 1982 ed il secondo in data 14 ottobre 1982, per un prezzo base di lire 20 milioni. Visto che tutte e due andarono deserti, con deliberazione Giunta Municipale numero 1396 del 21 ottobre 1982, venne autorizzato il Sindaco ad esperire tentativi a trattativa privata. Nel 1988, protocollo 11.303, è pervenuta questa amministrazione una lettera del signor Cerotti Sauro di Falzano, con la quale si comunica la sua disponibilità all'acquisto dell'immobile in parole offrendo una somma di lire 15 milioni. Considerato che nel 1982 venne fissato il valore dell'immobile di lire 20 milioni, e che da allora sono passati circa sei anni, durante i quali le condizioni dell'edificio si sono notevolmente aggravate, vedi le recenti rotture di alcune travi del tetto, a parere di questo ufficio tecnico la somma offerta per l'immobile di proprietà comunale, ... può ritenersi congrua. Considerato che la vendita a trattativa privata al signor Cerotti Sauro è l'unica forma praticabile per l'alienazione, per i motivi sovradescritti nella relazione del capo dell'ufficio tecnico, ..."



Le compravendite del 1988 e del 1991 furono stipulate sulla scorta della descrizione del Catasto Urbano che, opportunamente rimontata, descriveva l'edificio nel modo che segue.



Planimetrie catastali integrate

7 . Pratiche edilizie e situazione urbanistica :

Il Comune di Cortona è dotato di Regolamento Urbanistico.

Lo strumento di dettaglio destina l'area a zona E1 – Agricola e, di fatto, rinvia le possibilità di intervento all'apparato normativo della LR 65/2014, e dei regolamenti di attuazione, relativo alle zone agricole.

Il Comune di Cortona ha approvato il nuovo Piano Strutturale Intercomunale nel Dicembre 2023. Tale strumento individua il complesso edilizio con "Villa" ed "Aggregato storico" recependo le direttive del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale limitano la possibilità di intervento al recupero dell'esistente preservando le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Peraltro l'edificio è posto all'interno dell'area a vincolo paesaggistico, di cui al D.Lgs. 42/2004, in quanto è posto nella fascia di rispetto di un corso d'acqua pubblico.

Ne consegue che eventuali titoli edilizi dovranno essere limitati al recupero dell'esistente ed al mantenimento delle caratteristiche tipologiche dell'edificio, ed essere sottoposte alle procedure di autorizzazione paesaggistica in funzione della presenza del vincolo.

7.1 . Pratiche edilizie :

Autorizzazione edilizia N. **236/1991**, intestata a *** dato oscurato ***, per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 10/08/1991 con il n. 236 di protocollo, rilasciata il 12/08/1991 con il n. 236 di protocollo

Planimetrie Catasto Urbano del 30.04.1940 N. **0000**, intestata a Comune di Cortona, per lavori di accampionamento edificio, presentata il 30/04/1940

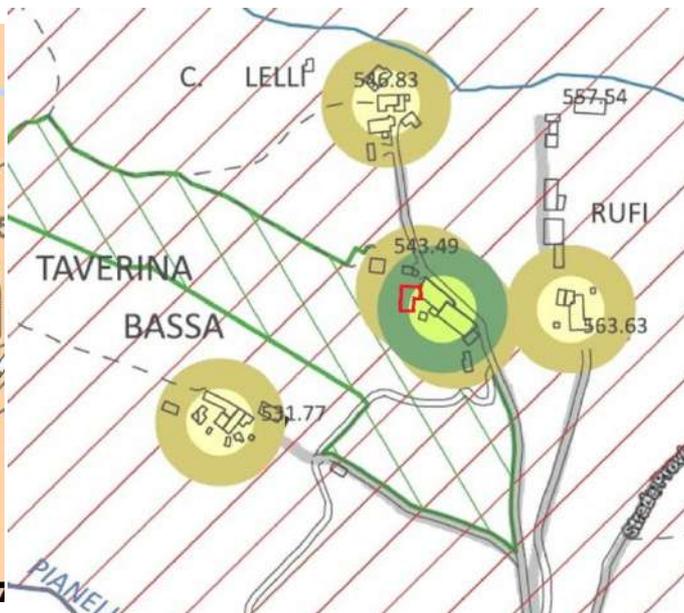
7.2 . Situazione urbanistica :

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 39 del 27.05.2020, l'immobile ricade in zona E1 - Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 39 delle NTA LR 65/2014 - Norme per le zone agricole

Piano Strutturale Inrecomunale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale 112 del 21.12.2023, l'immobile ricade in zona Ville ed Aggregati di matrice storica. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 41 e 42 delle NTA



Regolamento Urbanistico (estratto)



Piano Strutturale (estratto)

8 . Giudizi di conformità :

Lo stato legittimo dell'edificio, di cui al comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR 380/2001, è da riferire alle planimetrie catastali che furono presentate dal Comune di Cortona, proprietario dell'epoca, nell'Aprile 1940.

Lo stato di fatto non risponde in alcune parti alla rappresentazione anzidetta in quanto:

- in luogo del fornice che unisce i due cortili è presente un locale accessorio(**D**);
- non è indicata la scala di accesso sul fronte nord dell'edificio(**B**);
- la scala di accesso sul fronte ovest ha una maggior lunghezza e, peraltro, è correttamente rappresentata nelle planimetrie del Catasto Terreni(**C**);
- non è indicato il disimpegno (**E**)adiacente la cucina del primo piano da dove parte la scala (**F**)che conduce, tramite una botola, al soprastante disimpegno dove è collocata la scala in legno di accesso alle soffitte(**G**);
- nel locale a piano terra non è indicato il muro portante sottostante la scala interna che conduce dal primo al secondo piano (**H**);
- alcune aperture interne non corrispondono.

E' verosimile che la consistenza dell'immobile, salvo le recenti opere di manutenzione descritte in relazione, non sia variata dall'epoca della redazione delle planimetrie del Catasto Urbano e che la mancata rispondenza sia dovuta ad imprecisioni di rappresentazione.

Per l'edificio è stata reperita soltanto la richiesta di autorizzazione edilizia per lavori di manutenzione straordinaria presentata poco dopo l'acquisto dell'immobile, che non è corredata di elaborati grafici.

Le opere di manutenzione hanno portato alla sostituzione di alcuni correnti, mentre non sono state riscontrate emergenze in ordine alla sostituzione degli elementi dell'orditura principale che, in alcuni casi, è costituita anche da capriate.

E' stato inoltre accertato che è stata ricostruita una discreta parte della facciata sud dell'edificio a seguito di un crollo che si verificò dopo l'acquisto da parte dell'attuale proprietario; la circostanza è stata peraltro confermata dai proprietari degli edifici adiacenti.

E' stato inoltre accertato che, sono state avviate opere di manutenzione al primo piano per la realizzazione di un servizio igienico oltre alla installazione di qualche finestra.

8.1 . Conformità edilizia :

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: esecuzione di opere di manutenzione straordinaria (normativa di riferimento: Art. 9-bis DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Sanzione di 1000 euro ai sensi dell'art. 183 e seguenti della LR 65/2014

8.2 . Conformità catastale :

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

La rappresentazione non è coerente con lo stato di fatto, peraltro le due unità immobiliari sono nella condizione di essere classificate quali "unità collabenti" in ragione del loro stato di manutenzione.

Non si è proceduto al nuovo accampionamento che potrà essere eseguito su disposizione del giudice anche all'esito delle decisioni circa lo stato di manutenzione dell'immobile.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. Conformità urbanistica:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto:

NESSUNA DIFFORMITÀ

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà pignorata è un'intera parte di edificio distribuita su 4 livelli fuori terra e posta in aderenza sul fronte est, per una modesta porzione della facciata, all'altra parte di edificio di proprietà di soggetti terzi, anch'essa non utilizzata.

La struttura portante verticale è realizzata in pietra faccia-vista di qualità corrente con angolari squadri, cornici alle aperture ed alcuni inserti di mattoni.

Gli orizzontamenti sono costituiti da un'orditura principale e secondaria in legno sormontata da pianelle in laterizio, sottofondo sciolto e pavimenti sovrastanti.

La struttura portante della copertura è costituita da alcune capriate in legno che, pur presentando un discreto effetto scenografico, ingombrano i locali sottotetto. I correnti in legno sono sormontati da pianelle semplicemente appoggiate ed il manto è in tegole e coppi. Al momento della visita il manto di copertura evitava le infiltrazioni all'interno del fabbricato fornendo una parziale protezione alle strutture verticali ed ai sottostanti orizzontamenti.

Le unità edilizie pignorate fanno parte di un complesso edilizio più ampio che ha subito vari rimaneggiamenti nel corso del tempo.

Nel rappresentazione del Catasto Leopoldino (1830 circa) l'intero edificio era descritto da un'unica particella che comprendeva le unità pignorate, quelle adiacenti, le corti ed anche la cappella che si trova nella zona di ingresso della corte principale. E' quindi verosimile che tutto il complesso edilizio fosse riconducibile ad un unico proprietario.



Le unità pignorate non sono corredate da spazi esterni di proprietà esclusiva.

L'accesso dalla strada pubblica avviene per tramite delle partt. 122 e 125 che sono descritti al Catasto Terreni quali "Corti" (in coerenza con lo stato di fatto) senza che sia fornita nessun'altra indicazione circa la pertinenzialità delle stesse.

La corte principale è quella posta a nord del complesso edilizio, è delimitata da un alto muro in pietra nel quale è inserito un arco in pietra che consente l'accesso dalla strada pubblica.

La descrizione che segue è corredata di foto e di piante dell'edificio che sono state mutate dalle planimetrie del Catasto Fabbricati.

Le lettere di colore rosso (X) richiamano gli elementi che sono descritti nel testo e nelle foto o nelle piante.

Gli elementi architettonici rilevanti che sono modificati rispetto alle planimetrie catastali sono disegnati con le linee di colore rosso nelle piante.



Di fronte all'accesso sulla strada pubblica è posto quello che, verosimilmente, era l'ingresso principale **(A)** dell'antico complesso edilizio corredato da portale in pietra con sovrastante stemma ed iscrizione; il vecchio ingresso conduce alla porzione di edificio riconducibile a soggetti terzi, salvo quanto di seguito descritto. In detta corte è posta una delle due scale di accesso **(B)** alle unità pignorate che conduce ai locali del primo piano; la scala è interamente realizzata in con blocchi monolitici di pietra.

La corte secondaria è posta verso sud e non presenta delimitazioni sulla strada pubblica. Su detta corte è posta l'altra scala di accesso alle unità pignorate che si

presenta strutturalmente più "snella" dell'altra in quanto è realizzata con elementi in laterizio **(C)**.

Le due corti sono collegate da un passaggio sottostante le unità pignorate **(D)**.

Le informazioni assunte in loco portano a ritenere che dette corti siano pertinenza comune degli edifici che vi si affacciano che, verosimilmente, costituivano un complesso edilizio unico riconducibile al medesimo proprietario.

Il corredo delle finiture associato ad alcuni arredi, nonché le informazioni assunte in loco, portano a ritenere che le unità pignorate siano state utilizzate dal Comune di Cortona quale Caserma dei Carabinieri, quale scuola ed anche come ufficio postale. La presenza di locali denominati quali "camere di sicurezza", le iscrizioni che riconducono alle armi e la presenza di banchi scolastici in legno di vecchia fattura, portano a corroborare tali affermazioni.





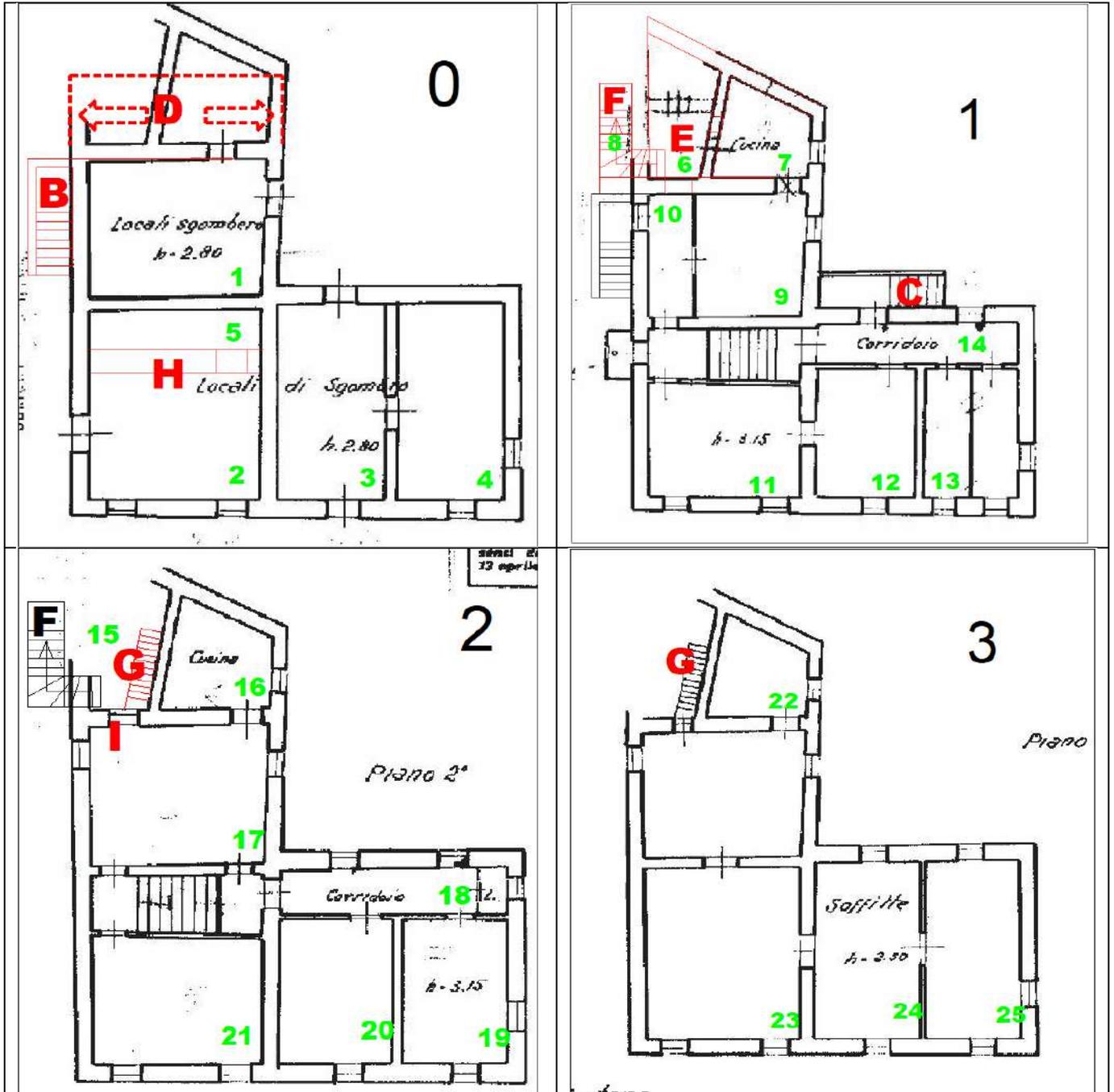
La Caserma dei Carabinieri dovrebbe essere stata smantellata prima della seconda guerra mondiale, mentre la scuola è rimasta attiva fino alla fine degli anni '60 del secolo scorso; lo stato dell'edificio, la dotazione (assenza) di impianti e di servizi depongono a favore di tale ricostruzione.

La rappresentazione catastale risale all'Aprile 1940 e descrive la presenza di due alloggi, di cui uno posto al primo ed uno al secondo piano, corredati delle cantine del piano terra e delle soffitte dell'ultimo livello fuori terra; ciò porterebbe a ritenere che i Carabinieri avessero già abbandonato l'edificio al momento della presentazione delle planimetrie.

Le schede catastali documentano la consistenza planivolumetrica dell'edificio, pur contenendo alcune imprecisioni tipiche dell'epoca di redazione, che stridono con lo stato di fatto che porta a documentare una situazione diversa.

In particolare:

- 1) nella planimetria del sub. 2 manca la scala di accesso esterna posta nella corte principale (**B**), anche se la scala è rappresentata al Catasto Terreni;
- 2) non è correttamente rappresentato un disimpegno ed un ripostiglio adiacenti alla cucina (**E**), che parrebbero annessi in maniera stabile a detta unità immobiliare; dal disimpegno parte una scala interna (**F**), che, per tramite di una botola, conduce al pianerottolo del piano superiore della scala principale facente parte della porzione di proprietà di soggetti terzi;
- 3) dal pianerottolo sul quale sbarca la botola descritta al punto precedente, che non è compreso in nessuna delle due unità immobiliari pignorate, parte una scala in legno (**G**), che conduce alle soffitte del sub. 1;
- 4) entrambe le planimetrie descrivono una situazione di promiscuità circa i percorsi che disimpegnano le due unità immobiliari pignorate.



Alcuni antichi elementi tipologici, l'utilizzo dei materiali da costruzione e la consistenza dell'edificio nella rappresentazione catastale del XIX secolo documentano che sono intervenuti rimaneggiamenti conseguenti le variazioni patrimoniali e di destinazione dell'edificio, che hanno condotto le unità immobiliari alla consistenza rappresentata nelle planimetrie del 1940, che contiene difetti di rappresentazione rispetto all'attuale situazione.

In origine è verosimile che l'accesso al 3° livello fuori terra (attuale 2° piano) avvenisse dall'ingresso principale, cioè dal portone corredato dallo stemma e dalla soprastante iscrizione (**A**); la scala interna presenta caratteri pretenziosi e sbarca sul pianerottolo di cui al precedente punto 3).

Sui lati contrapposti di detto pianerottolo sono presenti due portoni identici, corredati da riquadrature e soprastante arco in pietra. Un portone costituiva l'accesso all'alloggio pignorato descritto con il sub.

1 (**H**), mentre l'altro portone è l'accesso dell'alloggio di proprietà di soggetti terzi. Ad oggi l'accesso

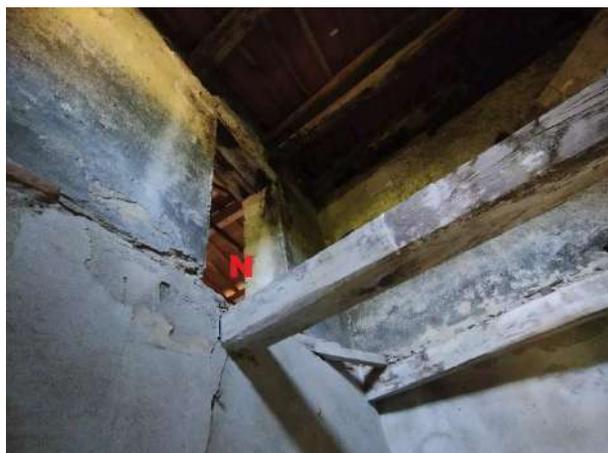
al sub. 1 si presenta tamponato dall'interno e ridotto ad uno scaffale a muro **(I)**, anche se è stato mantenuto il portone in legno ed il portale sul pianerottolo. Il varco è tutt'oggi descritto nella planimetria catastale del sub. 1.



All'epoca in cui il sub. 1 era accessibile dal portone principale del complesso edilizio, è verosimile che il sub. 2 (attuale 1° piano) fosse accessibile soltanto dalla scaletta posta sulla corte principale **(B)**, considerato che gli elementi monolitici in pietra che la costituiscono sono di remota fattura. Le considerazioni sin qui svolte porterebbero a ritenere che il complesso edilizio sia stato trasformato nel momento in cui le unità pignorate furono cedute al Comune per essere destinate a Caserma dei Carabinieri. Le trasformazioni sono verosimilmente riconducibili alla realizzazione della scala esterna sulla corte secondaria **(C)** che costituì l'accesso principale alla Caserma, considerato anche che il portone presenta ancor oggi uno spioncino **(L)**. I materiali utilizzati per la scala e la tipologia della stessa, sono estranei all'impianto del complesso edilizio, così come lo scalone **(M)** che conduce dal primo al secondo piano, che ha una dimensione diversa dal corridoio di partenza ed una sezione della muratura che la sorregge ridotta rispetto a tutte le altre essendo, verosimilmente realizzata in mattoni.



Ciò porta a ritenere che vi fosse l'esigenza di dotare la Caserma di un accesso indipendente rispetto al resto dell'edificio e di un conveniente collegamento tra i locali destinati agli uffici, posti al piano primo, e quelli destinati agli alloggi posti al piano secondo. Peraltro la parte del primo piano, accessibile dalla scala posta sulla corte principale, manteneva verosimilmente una diversa destinazione, considerata la scaletta di servizio che conduceva alla botola che consentiva l'accesso al pianerottolo del 2° piano, in modo da poter utilizzare la scala in legno che consentiva l'accesso alle soffitte e che è rappresentata nelle planimetrie del sub. 1. Da ultimo viene riferito da alcuni vicini che l'accesso alle soffitte avveniva anche per tramite di una scala in legno che partiva dalla cucina del 2° piano e che pare sia stata demolita dall'attuale proprietario; ad oggi nella cucina anzidetta resta un'apertura che conduce nelle soffitte **(N)** posta ad una quota di circa 3 metri dal pavimento.



Comunque la scala in legno **(G)** che parte dal pianerottolo del 2° piano, consente tutt'oggi l'accesso alle soffitte.

L'atto di acquisto dell'attuale proprietario, nonché il precedente atto di compravendita contengono esclusivamente riferimenti alla rappresentazione catastale e dichiarazioni di rito in ordine alle pertinenze ed alle servitù attive e passive.

La ricostruzione sin qui svolta rende incerta la situazione circa:

- la titolarità del disimpegno del 1° piano, dal quale parte la scala interna che conduce alla botola di accesso al pianerottolo del 2° piano;
- l'eventuale diritto di passo sul pianerottolo del 2° piano per l'accesso alle soffitte per tramite della scala in legno rappresentata nelle planimetrie del sub. 1.

L'edificio è collegato al servizio a rete dell'energia elettrica ed è dotato di contatore.

Il Comune di Cortona vendette l'edificio con il corredo dei " ... diritti sugli accessori a comuni adiacenti al fabbricato e sui manufatti esistenti per l'approvvigionamento idrico del fabbricato, così come goduti nel tempo. ". Si tratta di una condotta e di alcuni manufatti che costituivano una sorta di acquedotto a servizio di più proprietà che intercettava alcune sorgenti a monte dell'abitato e che proseguiva verso valle servendo più edifici.

Da informazioni assunte in loco la "presa" per l'edificio di cui fanno parte le unità pignorate è costituita da una cisterna interrata posta sulla corte secondaria.

L'edificio si presenta in precarie condizioni statiche, con porzioni di solai e di murature verticali crollate; per mancanza di manutenzione, per l'asportazione di alcuni elementi decorativi quali le riquadrature dei camini e, verosimilmente, per gli effetti di alcune scosse sismiche che si sono verificate nella vicina Umbria.

Le condizioni di abbandono sono da far risalire agli anni '60 del secolo scorso, cioè dal momento del mancato utilizzo da parte del Comune di Cortona, considerato il contenuto della delibera della Giunta Comunale n. 1377 del 15.09.1988 riportato in precedenza; l'unica eccezione è costituita dalle opere di ripristino descritte di seguito.

Parte della facciata sud dell'edificio è stata ricostruita; da informazioni assunte in loco la porzione di facciata dei livelli più alti, crollò dopo l'acquisto da parte dell'attuale proprietario.

Le opere di consolidamento della facciata sono, verosimilmente, coeve al rimaneggiamento della copertura che portò alla sostituzione di alcuni correnti in legno ed al corretto riposizionamento del manto di copertura; la manutenzione del tetto ha preservato l'edificio da infiltrazioni, limitando il degrado delle strutture verticali e degli orizzontamenti sottostanti.

In definitiva il corrente utilizzo dell'edificio deve essere preceduto dal ripristino delle condizioni di sicurezza, con il consolidamento/rifacimento della copertura e di tutti i solai, la realizzazione di tutti gli impianti ed il ripristino/rifacimento di tutte le finiture.

Allo stato attuale tutte le porte delle unità pignorate sono aperte e tutti i locali sono accessibili.

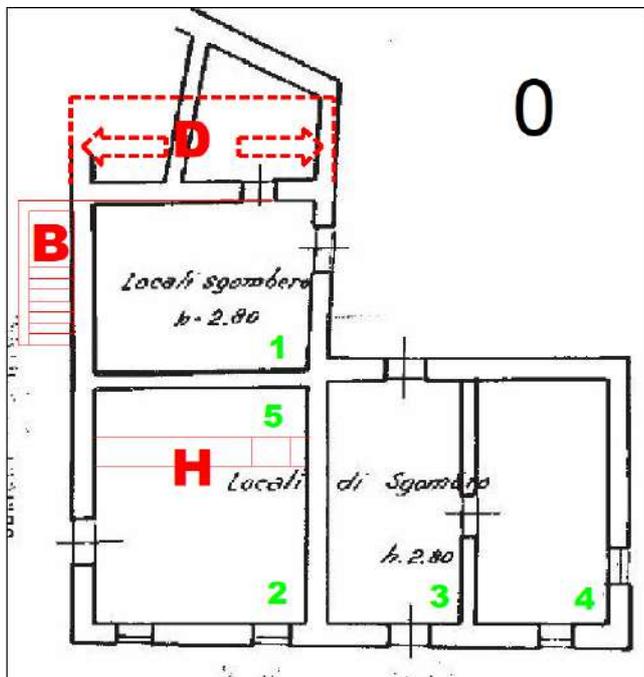
Il parziale intervento di ripristino della copertura non ha comunque garantito da alcuni crolli parziali della gronda che sono apprezzabili sui fronti che prospettano verso le corti.

Peraltro gli elementi del manto di copertura in corrispondenza di tutte le gronde si sono distaccati dal sottofondo e stanno scorrendo verso l'esterno, con conseguente pericolo di caduta; tale situazione risulta pericolosa per chi frequenta il percorso stradale frontistante l'edificio.

Anche le due scale di accesso esterne al primo livello, sono in parte crollate.

A seguire viene proposta la documentazione fotografica degli interni, suddivisa per livello, corredata dalle piante mutate dalle planimetrie catastali; i numeri di colore verde mettono in relazione il locale ed i relativi scatti fotografici.

Piano terra



1



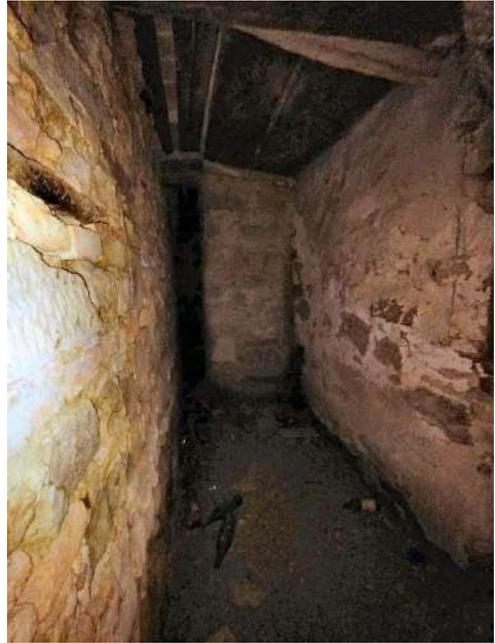
2



3

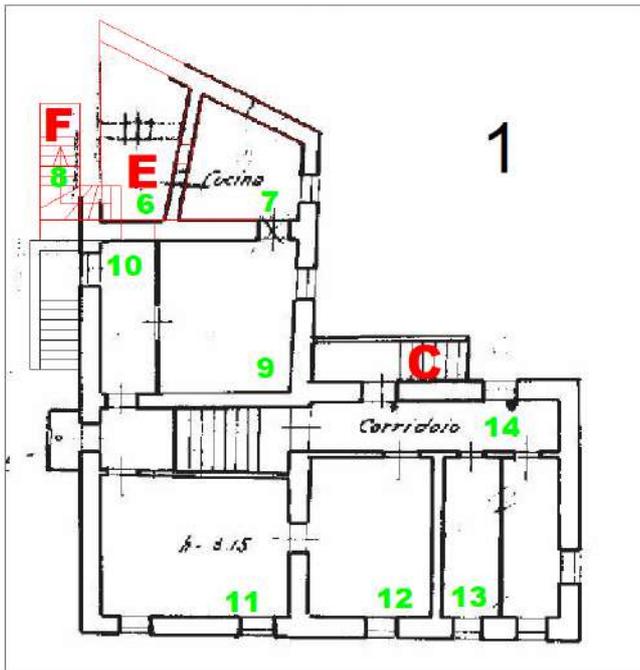


4



5

Piano primo



6



6



7



8



9



10



11



12



12



13



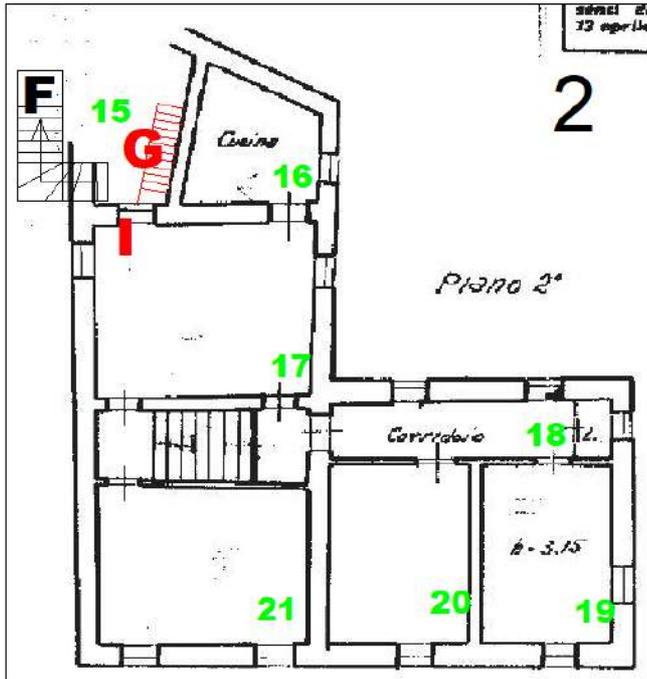
14



15

15

Piano secondo



15



16



17



17



18



19



20

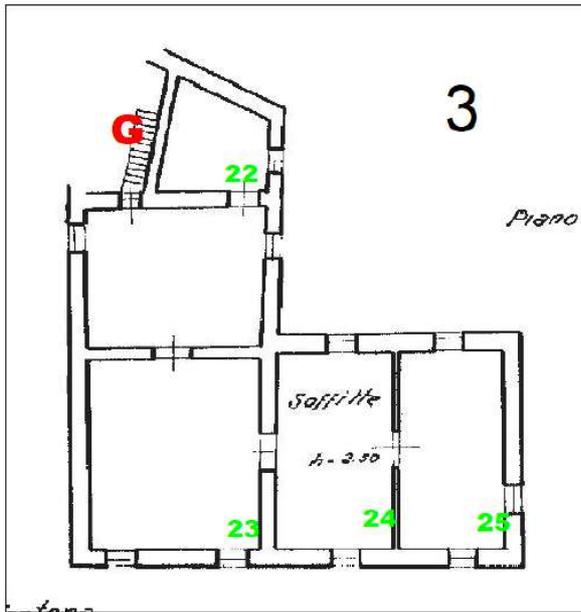


21



21

Piano sottotetto



22



23



24



25

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	150,00	x	50 %	=	75,00
Piano Primo	165,00	x	100 %	=	165,00
Piano Secondo	165,00	x	100 %	=	165,00
Piano sottotetto	165,00	x	10 %	=	16,50
Totale:	645,00				421,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata approssciata quale incidenza del valore dell'attuale volumetria rispetto ad un edificio ultimato, tenendo conto delle condizioni al contorno in termini di posizione e di mancanza di spazi esterni.

La mancanza di aree all'esterno dell'edificio in proprietà esclusiva penalizza sensibilmente la valutazione in quanto tale condizione, oltre a limitare l'uso corrente degli immobili, limita considerevolmente la possibilità di poterli dotare di adeguati impianti e servizi.

La mancanza di un sicuro approvvigionamento idrico e le limitazioni in ordine alla realizzazione di un sistema di smaltimento dei reflui, stante l'assenza di fognatura pubblica, sono due elementi che esemplificano le difficoltà di recupero ed utilizzo della porzione di edificio.

La remota posizione dell'edificio e la presenza di numerosi edifici diruti nelle vicinanze contribuiscono a deprimere il valore di riferimento mutuato dalle indagini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La valutazione riferita all'incidenza del valore dell'attuale volumetria è conseguenza dello stato di manutenzione dell'edificio che richiede sostanziali interventi strutturali e di finitura pari, o forse superiori, ai costi di una nuova costruzione.

In definitiva il valore unitario dell'edificio ultimato può essere individuato nell'ordine di 600 €/mq.

Il valore della volumetria può essere quantificato nel 15% del valore dell'edificio ultimato e cioè:

$600 \text{ €/mq} \times 15\% = 90 \text{ €/mq}$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $421,50 \times 90,00 = \mathbf{37.935,00}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 37.935,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 37.935,00**

9 . Valutazione complessiva del lotto :**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	residenziale	421,50	0,00	37.935,00	37.935,00
				37.935,00 €	37.935,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà pignorata è un intero edificio distribuito su 4 livelli sovrapposti e costituito da due unità immobiliari catastali.

Le precarie condizioni statiche dell'intero immobile, che hanno provocato anche crolli parziali, depongono a favore della formazione di un unico lotto al fine di agevolare le operazioni di consolidamento e messa in sicurezza.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.935,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.540,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 394,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.000,00**

data 06/06/2024

il tecnico incaricato
marco magrini