

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA [REDACTED]

PROCEDIMENTO N. 19/2018, PROMOSSA DA [REDACTED] spa CONTRO [REDACTED], CON ESTENSIONE A [REDACTED], RIUNITO CON I PROCEDIMENTI N. 87/2023 E N.93/2023 PROMOSSI DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED] E [REDACTED].

IMMOBILI

- **LOTTO UNICO**, compendio immobiliare formato da fabbricato ad uso abitativo con ambienti di servizio, articolato in piano seminterrato, piano terra, piano primo e soffitte; comprende resedi e un piccolo edificio autonomo, che insiste nelle aree di pertinenza, dotato di piano seminterrato e piano terra adibiti a sgombero; tale fabbricato è ubicato nel comune di Cortona, in località Val di Vico n. 106; il compendio comprende inoltre alcuni terreni collocati nelle aree prossime al medesimo toponimo Val di Vico.

I beni del compendio sono così descritti catastalmente:

- **Catasto fabbricati, foglio 163:**

1. particelle graffate 127 e 128, categoria A/5, classe 3, consistenza vani 16, superficie catastale

423 mq, totale escluse aree scoperte 423 mq, rendita 651,15;

- **Catasto Terreni, foglio 127:**

1. Part. 50, bosco ceduo, classe 3, superficie 27.750; Reddito dominicale euro 8,60/lire 16.650, Reddito agrario euro 8,60/ lire 16.650;

2. Part. 54, bosco ceduo, classe 3, superficie 6.690 mq; Reddito dominicale euro 2,07/lire 4.014, Reddito agrario euro 2,07/lire 4.014;

- **Catasto Terreni, foglio 161:**

3. Part. 17, bosco misto, Classe 4, superficie 10.650 mq, Reddito dominicale euro 3,30/lire 6.390, Reddito agrario euro 1,65/lire 3.195;

4. Part. 18, pascolo arborato, classe 2, superficie 5200 mq; Reddito dominicale euro 1,88/lire 3640, Reddito agrario 0,81/lire 1560;

5. Part. 19, pascolo, classe 1, superficie 240 mq, Reddito dominicale euro 0,14/lire 264, Reddito agrario euro 0,07/lire 144;

6. Part. 35, bosco misto, classe 4, superficie 13.510 mq; Reddito dominicale euro 4,19/lire 8106, Reddito agrario euro 2,09/lire 4.053;

- **Catasto Terreni, foglio 162:**

7. Part. 4, bosco ceduo, classe 3, superficie 10.430 mq; Reddito dominicale euro 3,23/lire 6.258, Reddito agrario euro 3,23/lire 6.258;

8. Part. 27, pascolo, classe 1, superficie 19.750; Reddito dominicale euro 11,22/lire 21.725, Reddito agrario euro 6,12/lire 11.850;

9. Part. 30, pascolo cespugliato, classe 2, superficie 13.090 mq; Reddito dominicale euro 2,70/lire 5236, Reddito agrario euro 2,03/lire 3.927;

10. Part. 31, pascolo, classe 2, superficie 5340 mq; Reddito dominicale euro 1,65/lire 3.204, Reddito agrario euro 1,10/lire 2.136;

11. Part. 32, pascolo, classe 1, superficie 43.560 mq; Reddito dominicale euro 24,75/lire 47.916, Reddito agrario euro 13,50/lire 26.136;

12. Part. 43, bosco misto, classe 4, superficie 15.090 mq; Reddito dominicale euro 4,68/lire 9.054, Reddito agrario euro 2,34/lire 4.527;

13. Part. 44, pascolo cespugliato, classe 2, superficie 6.570 mq; Reddito dominicale euro 1,36/lire 2.628, Reddito agrario euro 1,02/lire 1.971;

14. Part. 45, pascolo, classe 1, superficie 4.720 mq; Reddito dominicale euro 2,68/lire 5.192; Reddito agrario euro 1,46/lire 2.832;

15. Part. 50, bosco misto, classe 4, superficie 2.010 mq; Reddito dominicale euro 0,62/lire 1.206, Reddito agrario euro 0,31/lire 603;

16. Part. 54, bosco misto, classe 4, superficie 9.990 mq; Reddito dominicale euro 3,10/lire 5.994, Reddito agrario euro 1,55/lire 2.997;

17. Part. 55, seminativo, classe 6, superficie 750 mq; Reddito dominicale euro 0,19/lire 375, Reddito agrario euro 0,39/lire 750;

18. Part. 61, pascolo, classe 1, superficie 4.110 mq; Reddito dominicale euro 2,33/lire 4.521, Reddito agrario euro 1,27/lire 2.466;

19. Part. 67, bosco misto, classe 4, superficie 11.040 mq; Reddito dominicale euro 3,42/lire 6.624, Reddito agrario euro 1,71/lire 3.312;

- **Catasto Terreni, foglio 163:**

20. Part. 96, bosco ceduo, classe 3, superficie 19.150 mq; Reddito dominicale euro 5,93/lire 11.490, Reddito agrario euro 5,93/lire 11.490;

21. Part. 97, bosco ceduo, classe 3, superficie 4.260 mq; Reddito dominicale euro 1,32/lire 2.556, Reddito agrario euro 1,32/lire 2.556;

22. Part. 98, pascolo arborato, classe 2, superficie 7.900 mq; Reddito dominicale euro 2,86/lire 5.530, Reddito agrario euro 1,22/lire 2.370;

23. Part. 99, bosco misto, classe 3, superficie 3.750 mq; Reddito dominicale euro 1,94/lire 3.750, Reddito agrario euro 0,58/lire 1.125;

24. Part. 100, uliveto, classe 4, superficie 7.290 mq; Reddito dominicale euro 7,53/lire 14.580; Reddito agrario euro 11,29/lire 21.870;

25. Part. 101, seminativo arborato, classe 5, superficie 4.490 mq; Reddito dominicale euro 2,32/lire 4.490, Reddito agrario euro 2,32/lire 4.490;

26. Part. 145, bosco misto, classe 3, superficie 37.910 mq; Reddito dominicale euro 19,58/lire 37.910, Reddito agrario euro 5,87/lire 11.373;

27. Part. 147, pascolo arborato, classe 2, superficie 37.600; Reddito dominicale euro 13,59/lire 26.320, Reddito agrario euro 5,83/lire 11.280;

28. Part. 149, pascolo, classe 1, superficie 1.200 mq; Reddito dominicale euro 0,68/lire 1.320, Reddito agrario euro 0,37/lire 720;

29. Part. 150, bosco misto, classe 3, superficie 4.670 mq; Reddito dominicale euro 2,41/lire 4.670, Reddito agrario euro 0,72/lire 1.401;

30. Part. 151, seminativo arborato, classe 5, superficie 2.460 mq; Reddito dominicale euro 1,27/lire 2.460, Reddito agrario euro 1,27/lire 2.460;

- **Catasto Terreni, foglio 173:**

31. Part. 1, fabbricato rurale, superficie 47 mq;

32. Part. 5, seminativo arborato, classe 4, superficie 2.270 mq; Reddito dominicale euro 2,93/lire 5.675, Reddito agrario euro 4.540;

33. Part. 6, seminativi arborato, classe 5, superficie 5.760 mq; Reddito dominicale euro 2,97/lire 5.760, Reddito agrario euro 2,97/lire 5.760;

34. Part. 8, seminativo arborato, classe 4, superficie 18.740 mq; Reddito dominicale euro 24,20/lire 46.850; Reddito agrario euro 19,36/lire 37.480;

35. Part. 14, pascolo arborato, classe 2, superficie 350 mq; Reddito dominicale euro 0,13/lire 245, Reddito agrario euro 0,05/lire 105.

I beni sono di proprietà della Signora [REDACTED], e della Signora [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuna (allegato 1).

GENERALITÀ

Il giorno 4 settembre 2023 la Giudice Dott.ssa [REDACTED] dispone di procedere con l'estensione della perizia, tenendo conto di quanto segue:

- che l'istante, [REDACTED], ha esteso il pignoramento alla comproprietaria [REDACTED], così da colpire la piena proprietà del fabbricato originariamente pignorato per 1/2 con l'esecuzione RE 19/18;
- che con le due espropriazioni immobiliari RE 87/2023 e RE 93/2023 il Sig. [REDACTED] ha inoltre staggito numerose particelle al Catasto Terreni del Comune di Cortona che costituiscono, insieme al fabbricato, un'unità immobiliare.

I beni interessati sono i seguenti:

- compendio immobiliare formato da fabbricato ad uso abitativo, articolato in piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo adibito a soffitte, mentre ai primi due livelli sono presenti ambienti di sgombero e di servizio; nel resede comprende inoltre un piccolo edificio con i piani seminterrato e terra adibiti a sgombero; tale compendio è ubicato nel comune di Cortona, in

località Val di Vico; oltre a beni censiti al Catasto Terreni, comune di Cortona, il tutto come identificato catastalmente in effigie alla presente perizia.

All'atto della nomina relativa all'esecuzione RE 19/18 il Giudice dell'esecuzione formulava al perito i seguenti quesiti:

- 1) **verific**, 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) provveda quindi subito all'integrazione, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

- 3) predisponga l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese), ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 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, il corso di

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 Registri Immobiliari);
- 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: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile, esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e 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 ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella

contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) 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 con richiesta al Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In

ASTE GIUDIZIARIE.it

caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, c. V, D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e art. 40 c. VI L. 28.02.1985 n. 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 12) **accerti lo stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del

contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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, e 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.

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.

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, 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 eventuali spese condominiali insolute;

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

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

In data 19 novembre 2018 accesso presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Arezzo, Ufficio Provinciale, Territorio, Servizi Catastali, per acquisizione visure e planimetrie catastali.

Accesso presso Direzione Provinciale di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19 novembre 2018, per ispezione ipotecaria.

In data 18 dicembre 2018 richiesta di copia di atto presso Archivio Notarile Arezzo.

In data 2 gennaio 2019 ritirato copia atti presso Archivio Notarile di Arezzo.

In data 20 novembre 2018 primo accesso con IVG presso compendio immobiliare e acquisizione delle misure degli ambienti e della documentazione fotografica; era presente la Signora Farruggia Marilena proprietaria per 1/2 del bene considerato; mentre non era presente la Signora Farruggia Fabiola proprietaria della parte restante del bene pari a 1/2.

In data 29 gennaio 2019 accesso atti presso archivio Ufficio Urbanistica del comune di Cortona.

In data 23 marzo 2019 accesso presso compendio immobiliare per ultimazione operazioni peritali.

In data 6 aprile 2019 accesso e acquisizione di certificato presso Ufficio Anagrafe del Comune di Cortona.

In data 6 aprile 2019 richiesta di certificato con posta pec indirizzata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pienza.

In data 9 aprile presso Direzione Provinciale di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare ad Arezzo, in data 19 novembre 2018, colloquio con personale tecnico per verifica costi cancellazione formalità ispezione.

In data 9 aprile accesso presso Agenzia delle Entrate ad Arezzo per verifica eventuale sussistenza contratti di affitto negli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 10 aprile colloquio con personale tecnico dell'Ufficio urbanistica del comune di Cortona per chiarimenti su pratiche sanatoria.

In data 10 aprile il comune di Pienza ha inviato tramite pec l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

In data 11 aprile 2019 invio per posta elettronica del pdf dell'elaborato di stima con allegati all'esecutato, ai creditori precedenti e al custode IVG.

In data 16 aprile 2019 visura presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo del Servizio di Pubblicità Immobiliare.

In data 21 settembre 2023 visure catastali e sopralluogo presso terreni oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 23 settembre 2023 sopralluogo presso terreno con piccolo fabbricato rurale in località Val di Vico.

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;
- nella relazione notarile, redatta in data 7 febbraio 2018, sono riportati i riferimenti delle note di trascrizione e dei titoli di trasferimento, consistenti nella successione testamentaria in morte di [REDACTED] [REDACTED] trascritta in data 25 marzo 2006 ai nn 4014 reg. part. e 6401 reg. gen. apertasi a favore di [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 ciascuna (verbale di pubblicazione del Testamento Olografo redatto in data 4 marzo 2005 da notaio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], rep. 33.159, racc. 4678) (allegato 3); atto di provenienza a [REDACTED] [REDACTED] da

rogito [REDACTED] di Cortona, in data 22 aprile 1994 rep. 15836 (allegato 4);

- nella relazione notarile, redatta in data 27 giugno 2023 dal Notaio [REDACTED], sono riportati i riferimenti delle note di trascrizione e dei titoli di trasferimento (allegato 2); a questo proposito si evidenzia:

1) nella nota di trascrizione di accettazione con beneficio di inventario dell'eredità di Mammoli Guido (Tribunale di Arezzo, 30 marzo 2005, Rep. n. 371, Trascr. Arezzo 8 aprile 2005, n. 4227) nella dichiarazione di successione non risultano i beni censiti con la particella 50 del foglio 127 e con la particella 17 del foglio 161, mentre risulta erroneamente indicata la particella 17 del foglio 162;

2) i beni censiti al **Catasto fabbricati, foglio 163**, particelle graffate 127 e 128; al **Catasto Terreni, foglio 161**, Particelle 17, 18, 19, 35; al **foglio 162**: Particelle. 27, 30, 31, 32, 43, 44, 45, 50, 61, 67; al **foglio 163**, particelle 96, 97, 98, 99, 100, 101, 145, 147, 149, 150, 151; al **foglio 173**, particelle 1, 5, 6, 8, 14, sono pervenuti con atto Notaio Miriam Rita Vitiello, Rep. 15.836, Arezzo 18 maggio 1994, n. 4485; nella nota di trascrizione di detta divisione il bene censito con la particella 151 del foglio 163 è stato

erroneamente indicato come appartenente al foglio 151.

- nelle Certificazioni Notarili sono riportate le trascrizioni dei passaggi di proprietà dei beni oltre il ventennio antecedente al pignoramento. Sono stati inoltre acquisiti: 1) la planimetria catastale relativa a Catasto fabbricati, foglio 163, particella 127 e particella 128 (allegato 1); le mappe relative a Catasto terreni, riguardanti tutti i beni eseguiti in effigie (allegato 1) ; 2) copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile abitativo pignorato individuato al Catasto fabbricati, foglio 163, particelle 127, 128, e beni censiti al **Catasto Terreni, foglio 161**, Particelle 17, 18, 19, 35; al **foglio 162**: Particelle 27, 30, 31, 32, 43, 44, 45, 50, 61, 67; al **foglio 163**, particelle 96, 97, 98, 99, 100, 101, 145, 147, 149, 150, 151; al **foglio 173**, particelle 1, 5, 6, 8, 14, (allegato 4).

Qualora si rendessero necessari i titoli integrali di provenienza dei beni censiti al Catasto terreni, particelle 50, 54 al foglio 127 (con decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice dell'Esecuzione, Tribunale di Arezzo), e particelle 4, 54, 55 al foglio 162 (con atto di compravendita [REDACTED]), saranno forniti nella eventuale perizia integrativa.

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

Le visure compiute in data 19 novembre 2018 presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio di Pubblicità Immobiliare e gli ulteriori riferimenti riportati nella Relazione Notarile del 27 giugno 2023 (allegato 2), per gli immobili del **Lotto unico** oggetto di esecuzione immobiliare hanno evidenziato le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

- **Ipoteca** 1039/5344 del 21 marzo 2005 in separazione di beni derivante da **iscrizione** in separazione di beni - nel caso di defunto ed erede (art. 518 c.c.), Repertorio 0/1, a favore di [REDACTED] (nato a Cortona il 6 agosto 1941, c.f. [REDACTED]), contro [REDACTED] [REDACTED] (nato a Cortona l'8 ottobre 1944 c.f. [REDACTED] [REDACTED]); sorte euro 250.000,00 ipoteca euro 250.000,00; n.b. grava anche su altri immobili non oggetto all'esecuzione;
- **Trascrizione** n. 3821/5098 del 10 aprile 2012 atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645-ter c.c. in data febbraio 2012 repertorio 2127/2012 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] gravante per i diritti pari a 500/1000; n.b. grava anche su altri immobili non oggetto all'esecuzione;

nella Relazione Notarile del 27 giugno 2023 si
precisa che in tale formalità sono state
riportate anche le particelle 96, 97, 98, 99,
100, 101, 145, 147, 149, 150, 151 come
appartenente al foglio 162, anziché del foglio
163. Con il suddetto atto di destinazione la
Signora [REDACTED] si è obbligata ad
impiegare eventuali frutti degli immobili per
il mantenimento della figlia [REDACTED]
[REDACTED] (Germania)
il giorno 7 [REDACTED], sino al raggiungimento
dell'autosufficienza economica e, in ogni caso,
sino al raggiungimento da parte della stessa
del trentacinquesimo anno di età. Ai sensi
dell'art. 2645 ter c.c. la [REDACTED] si
è impegnata a non alienare a terzi gli immobili
ed a trasferire la proprietà degli stessi alla
figlia al raggiungimento da parte della
medesima del trentacinquesimo anno di età;

- **Ipoteca giudiziale** 1997/13900 del 6 ottobre
2016 derivante da **iscrizione** di sentenza di
condanna emessa dal Giudice del Tribunale di
Arezzo in data 21 giugno 2016 repertorio 770, a
favore di Unicredit spa con sede in Roma, c.f.
00348170101 (domicilio ipotecario eletto in
Arezzo, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]); contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gravante per i diritti

pari a 1/ 2 ciascuna; sorte euro 12.961,00
ipoteca euro 30.000,00;

- **Domanda Giudiziale**, n. 4718/6848 del 9 maggio 2017 di esecuzione in forma specifica in data 29 aprile 2017 repertorio 4783/2017 a favore di [REDACTED]; dal quadro "D" della nota si evince: "Voglia il tribunale di Arezzo dichiarare trasferito il diritto di abitazione da [REDACTED] a [REDACTED] sull'immobile in Cortona Fraz. Mercatale Loc. Val di Vico, 106 con sentenza ex art. 2932 c.c.; contro [REDACTED];
- **Trascrizione** n. 1050/1448 del 30 gennaio 2018 verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 4 gennaio 2018, rep. 19, a favore della [REDACTED] con sede in Milano c.f. 00348170101; contro [REDACTED], gravante per i diritti pari a 1/ 2;
- **Trascrizione** n. 7327 del 31 maggio 2023, verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario c/o il Tribunale di Arezzo in data 29 aprile 2023, Rep. n. 1048/2023, gravante i diritti pari a un mezzo (1/ 2) sui beni oggetto dell'esecuzione immobiliare;
- **Trascrizione** n. 7952 del 14 giugno 2023, verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED]

██████████ ██████████, contro ██████████ ██████████,
nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario c/o
il Tribunale di Arezzo in data 1° giugno 2023,
Rep. n. 1395/2023, gravante i diritti pari ad
un mezzo (1/ 2) su beni oggetto dell'esecuzione
immobiliare;

Secondo il "Regolamento Urbanistico Variante N.
7bis", i beni ricadono nelle sottozone "E1-LA MONTAGNA",
così definita nelle NTA: "Sono aree di grande pregio
ambientale caratterizzate da una forte identità dei
luoghi da tutelare sia per il loro valore paesaggistico
ed ambientale sia per quanto riguarda le destinazioni che
per il mantenimento delle tecniche costruttive e nell'uso
dei materiali [...] In tali sottozone, nel rispetto di
quanto previsto nelle norme generali per tutto il
territorio extraurbano, sono ammessi:

b) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
[...] b2) Interventi sul patrimonio edilizio con
destinazione non agricola.

Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola
sono consentiti interventi di manutenzione, restauro,
ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia
conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva
fedele e infedele, sostituzione edilizia, nei limiti e
modalità di seguito elencate:

b2A) gli interventi di addizioni volumetriche o
interventi pertinenziali:

- non dovranno comportare incremento del numero
delle unità abitative dell'organismo edilizio

oggetto di intervento ed essere contenuti nel limite di 40 mq di Su e mq 40 di SA 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 1,20 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 attività compatibili con la zona agricola.

b2B) gli interventi di sostituzione edilizia:

- dovranno riguardare 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 SE minima di 65 mq. 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 eventuali organismi limitrofi e comunque entro un ambito compreso 50 mt rispetto alla originale ubicazione,
- non potranno comunque eccedere i mq 200 di SE; b2c)-mutamenti di destinazione d'uso e aumento di 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 SE minima di 65 mq; [...]

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

- H max mt 7;
- distanza dai confini 5 mt;
- distanza tra pareti finestrate antistanti 10 mt. Con accordo scritto tra confinante possibile derogare alla distanza dai confini. Non è possibile derogare alla distanza tra pareti finestrate;
- piani= n. 2 p;
- divieto di realizzare accessi carrabili agli eventuali piani interrati o seminterrati tramite scenderie;
- 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 5).

Le particelle del foglio 162, oltre a ricadere in zona E1, sono in parte comprese nel "Parco di Ginezzo" (NTA, Art. 67), nel quale si prevedono "le seguenti norme di tutela e valorizzazione dell'area:

- divieto di realizzare nuove viabilità;
- mantenimento delle essenze arboree di pregio;
- promozione dell'impianto di coltivazioni di castagneto da frutto anche attraverso la sostituzione

delle coltivazioni improprie introdotte in precedenza (boschi di conifere).

Per gli edifici esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi delle limitrofe zone 'E'.

Tutti gli interventi dovranno comunque rispettare quanto stabilito dalla L.R. 30/2015 e s.m.i." (allegato 6).

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

Nel compendio immobiliare gravano le formalità descritte nel Capitolo 2. Le informazioni acquisite dall'Ufficio Provinciale di Arezzo, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, hanno consentito di appurare i seguenti costi per la cancellazione della trascrizione e delle iscrizioni pregiudizievoli:

- n. 4 trascrizioni euro 294,00 cadauna;
- n. 1 iscrizione euro 1344,00; manca il costo di una iscrizione
- riguardo alla domanda giudiziale (n. 4718/6848), qualora fosse possibile cancellarla, il costo sarebbe di euro 294,00.

Tra rappresentazione planimetrica catastale dell'immobile e stato di fatto si osservano differenze nella posizione di due porte interne, da considerare catastalmente trascurabili; mentre, nelle planimetrie catastali, si ha un vano indicato come camera e attualmente utilizzato come bagno (al piano primo) e un bagno poi suddiviso in

due bagni indipendenti di minore ampiezza (al piano terra): queste modifiche potrebbero implicare una variazione catastale.

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

- **LOTTO UNICO**, compendio immobiliare formato da fabbricato ad uso abitativo con ambienti di servizio, articolato in piano seminterrato, piano terra, piano primo e soffitte; comprende resedi e un piccolo edificio autonomo, che insiste nelle aree di pertinenza, dotato di piano seminterrato e piano terra adibiti a sgombero; tale fabbricato è ubicato nel comune di Cortona, in località Val di Vico n. 106; il compendio comprende terreni censiti al Catasto terreni del Comune di Cortona.

I beni dell'intero compendio appartenenti al **lotto unico** sono così descritti catastalmente:

- **Catasto fabbricati, foglio 163:**
 1. particelle graffate 127 e 128, categoria A/5, classe 3, consistenza vani 16, superficie catastale 423 mq, totale escluse aree scoperte 423 mq, rendita 651,15 (allegato 1);
- **Catasto Terreni, foglio 127:**
 1. Part. 50, bosco ceduo, classe 3, superficie 27.750; Reddito dominicale euro 8,60/lire 16.650, Reddito agrario euro 8,60/ lire 16.650;

2. Part. 54, bosco ceduo, classe 3, superficie 6.690 mq; Reddito dominicale euro 2,07/lire 4.014, Reddito agrario euro 2,07/lire 4.014;

- **Catasto Terreni, foglio 161:**

3. Part. 17, bosco misto, Classe 4, superficie 10.650 mq, Reddito dominicale euro 3,30/lire 6.390, Reddito agrario euro 1,65/lire 3.195;

4. Part. 18, pascolo arborato, classe 2, superficie 5200 mq; Reddito dominicale euro 1,88/lire 3640, Reddito agrario 0,81/lire 1560;

5. Part. 19, pascolo, classe 1, superficie 240 mq, Reddito dominicale euro 0,14/lire 264, Reddito agrario euro 0,07/lire 144;

6. Part. 35, bosco misto, classe 4, superficie 13.510 mq; Reddito dominicale euro 4,19/lire 8106, Reddito agrario euro 2,09/lire 4.053;

- **Catasto Terreni, foglio 162:**

7. Part. 4, bosco ceduo, classe 3, superficie 10.430 mq; Reddito dominicale euro 3,23/lire 6.258, Reddito agrario euro 3,23/lire 6.258;

8. Part. 27, pascolo, classe 1, superficie 19.750; Reddito dominicale euro 11,22/lire 21.725, Reddito agrario euro 6,12/lire 11.850;

9. Part. 30, pascolo cespugliato, classe 2, superficie 13.090 mq; Reddito dominicale euro 2,70/lire 5236, Reddito agrario euro 2,03/lire 3.927;

10. Part. 31, pascolo, classe 2, superficie 5340 mq;
Reddito dominicale euro 1,65/lire 3.204, Reddito agrario euro 1,10/lire 2.136;

11. Part. 32, pascolo, classe 1, superficie 43.560 mq;
Reddito dominicale euro 24,75/lire 47.916, Reddito agrario euro 13,50/lire 26.136;

12. Part. 43, bosco misto, classe 4, superficie 15.090 mq;
Reddito dominicale euro 4,68/lire 9.054, Reddito agrario euro 2,34/lire 4.527;

13. Part. 44, pascolo cespugliato, classe 2, superficie 6.570 mq;
Reddito dominicale euro 1,36/lire 2.628, Reddito agrario euro 1,02/lire 1.971;

14. Part. 45, pascolo, classe 1, superficie 4.720 mq;
Reddito dominicale euro 2,68/lire 5.192; Reddito agrario euro 1,46/lire 2.832;

15. Part. 50, bosco misto, classe 4, superficie 2.010 mq;
Reddito dominicale euro 0,62/lire 1.206, Reddito agrario euro 0,31/lire 603;

16. Part. 54, bosco misto, classe 4, superficie 9.990 mq;
Reddito dominicale euro 3,10/lire 5.994, Reddito agrario euro 1,55/lire 2.997;

17. Part. 55, seminativo, classe 6, superficie 750 mq;
Reddito dominicale euro 0,19/lire 375, Reddito agrario euro 0,39/lire 750;

18. Part. 61, pascolo, classe 1, superficie 4.110 mq;
Reddito dominicale euro 2,33/lire 4.521, Reddito agrario euro 1,27/lire 2.466;

19. Part. 67, bosco misto, classe 4, superficie 11.040 mq; Reddito dominicale euro 3,42/lire 6.624, Reddito agrario euro 1,71/lire 3.312;

- **Catasto Terreni, foglio 163:**

20. Part. 96, bosco ceduo, classe 3, superficie 19.150 mq; Reddito dominicale euro 5,93/lire 11.490, Reddito agrario euro 5,93/lire 11.490;

21. Part. 97, bosco ceduo, classe 3, superficie 4.260 mq; Reddito dominicale euro 1,32/lire 2.556, Reddito agrario euro 1,32/lire 2.556;

22. Part. 98, pascolo arborato, classe 2, superficie 7.900 mq; Reddito dominicale euro 2,86/lire 5.530, Reddito agrario euro 1,22/lire 2.370;

23. Part. 99, bosco misto, classe 3, superficie 3.750 mq; Reddito dominicale euro 1,94/lire 3.750, Reddito agrario euro 0,58/lire 1.125;

24. Part. 100, uliveto, classe 4, superficie 7.290 mq; Reddito dominicale euro 7,53/lire 14.580; Reddito agrario euro 11,29/lire 21.870;

25. Part. 101, seminativo arborato, classe 5, superficie 4.490 mq; Reddito dominicale euro 2,32/lire 4.490, Reddito agrario euro 2,32/lire 4.490;

26. Part. 145, bosco misto, classe 3, superficie 37.910 mq; Reddito dominicale euro 19,58/lire 37.910, Reddito agrario euro 5,87/lire 11.373;

27. Part. 147, pascolo arborato, classe 2, superficie 37.600; Reddito dominicale euro

13,59/lire 26.320, Reddito agrario euro 5,83/lire 11.280;

28. Part. 149, pascolo, classe 1, superficie 1.200 mq; Reddito dominicale euro 0,68/lire 1.320, Reddito agrario euro 0,37/lire 720;

29. Part. 150, bosco misto, classe 3, superficie 4.670 mq; Reddito dominicale euro 2,41/lire 4.670, Reddito agrario euro 0,72/lire 1.401;

30. Part. 151, seminativo arborato, classe 5, superficie 2.460 mq; Reddito dominicale euro 1,27/lire 2.460, Reddito agrario euro 1,27/lire 2.460;

- **Catasto Terreni, foglio 173:**

31. Part. 1, fabbricato rurale, superficie 47 mq;

32. Part. 5, seminativo arborato, classe 4, superficie 2.270 mq; Reddito dominicale euro 2,93/lire 5.675, Reddito agrario euro 4.540;

33. Part. 6, seminativo arborato, classe 5, superficie 5.760 mq; Reddito dominicale euro 2,97/lire 5.760, Reddito agrario euro 2,97/lire 5.760;

34. Part. 8, seminativo arborato, classe 4, superficie 18.740 mq; Reddito dominicale euro 24,20/lire 46.850; Reddito agrario euro 19,36/lire 37.480;

35. Part. 14, pascolo arborato, classe 2, superficie 350 mq; Reddito dominicale euro 0,13/lire 245, Reddito agrario euro 0,05/lire 105 (allegato 1).

Descrizione dell'abitazione identificata al Catasto fabbricati:

1. foglio 163, particelle graffate 127 e 128.

Si giunge al compendio immobiliare tramite una strada vicinale; alle parti del compendio connesse direttamente all'esterno, si accede dai resedi delle particelle 127 (di 740 mq) e 128 (di 615 mq) (allegato 1; allegato 7, figg. 1, 65).

L'immobile, adibito ad abitazione e ambienti di servizio, è costituito dall'addizione di antichi corpi di fabbrica, eseguiti a più riprese e a distanza di tempo; sono infatti visibili nelle pareti esterne le tracce murarie di corpi di fabbrica aggiunti. Il concio lapideo di una di queste pareti reca scolpita la data '1765', la porta d'ingresso ha il concio di chiave dell'arco con incisa la data '1899'. Si tratta quindi di un edificio sostanzialmente attestato tra XVIII e XIX secolo (allegato 7 figg. 7-8).

L'immobile sorge su un pendio e si articola in piano seminterrato, piano terra, piano primo e una porzione di soffitte limitata al corpo di fabbrica più a valle. In ragione della sua collocazione orografica, il piano seminterrato non ha la stessa estensione dei livelli superiori, in quanto si interrompe nella zona più a monte; mentre il livello del piano terra nella zona più a monte è collegato direttamente al resede della particella 127, nella zona a valle risulta essere invece al di sopra del piano connesso direttamente al resede della particella 128, resede che a valle è

delimitato da un muro in pietrame di terrapieno (allegato 7, figg. 1, 5-6).

L'ingresso principale all'immobile si raggiunge dal resede della particella 128, attraverso una porta ad archivolto. Si accede di fronte a una scala a rampe rettilinee con gradini in massello di pietra arenaria; ciascun piano è servito da una rampa, fino a raggiungere il piano primo; questa è la sola scala a connettere i tre livelli dell'edificio e costituisce pertanto la principale distribuzione verticale dell'immobile (allegato 8). Nella stessa posizione si ha anche il collegamento tra piano primo e soffitte ma si tratta in tal caso di un accesso di fortuna ottenuto tramite travicelli che fungono da gradini, creando così una situazione ibrida tra una rampa di scale e una scala a pioli (allegato 7, figg. 59-60).

Piano seminterrato

A destra del pianerottolo antistante la prima rampa delle scale, al livello seminterrato (allegato 8), si accede a un fondo con pianta ad L. (1), dotato anche di un accesso esterno dal fianco dell'edificio, che disimpegna tre stanze di sgombero (2,3,4), una cantina (5) con un ulteriore piccolissimo spazio assimilabile a un'intercapedine, essendo largo circa 1,05 m profondo 1,50 m e alto 2,00 m (allegato 7, figg. 9-19). Questi ambienti hanno un'altezza che varia da 2,72 m a 2,93 m. Si tratta di spazi legati alle attività rurali e all'accudimento di animali, sono pavimentati in lastrame e terra battuta. Sempre allo

stesso livello, dall'esterno si accede a un ambiente (6) adibito a legnaia (alto 2,00 m), con un angusto vano adiacente, e a un piccolo annesso (7), di altezza media pari a 1,90 m, addossato al lato est del corpo di fabbrica principale (allegato 7, figg. 21-23).

Tabella delle superfici degli ambienti al piano seminterrato, risultanti da misurazioni dirette, adibiti tutti a spazi di servizio:

Piano seminterrato (allegato 8)	
Stanza a L (1) 12,81+23,02	35,83
Sgombero (3)	14,24
Sgombero (2)	17,26
Sgombero (4)	15,13
Cantina (5)	26,85
Legnaia (6) 12,60+3,11	15,71
Annesso addossato al corpo di fabbrica principale (7)	<u>2,26</u>
Totale mq	127,28

Piano terra

Al piano terra (allegato 8), il pianerottolo di sbarco della scala è connesso a una camera (8), alla sala pranzo (9) con caminetto in pietra, che è un ambiente passante da cui si raggiungono due ulteriori camere (10,11) con affaccio a valle; si aggiunge un ambiente soggiorno (12) dotato di un grande camino in pietra con semplici motivi scolpiti nella parte frontale, mensole a sostegno di un'alta cornice frontale modanata nella fascia di coronamento (allegato 7,

figg. 24-33). In questa area si hanno pavimenti in cotto, in graniglia e in cemento; l'altezza degli ambienti è di circa 2,80/2,85 m. L'ambiente adibito a soggiorno è collegato al resede della particella 127 a un bagno (13), alto 2,54 m, e a un ulteriore ambiente adibito a cucina (14) alto 2,62 m. Da quest'ultimo si raggiunge una dispensa (15), una rampa scala che conduce a una stanza di sgombero (16), alta 2,15, connessa a sua volta a un bagno (19); tale scala sale poi fino a raggiungere ambienti di sgombero del livello superiore (allegato 7, figg. 34-38, 40). L'ambiente adibito a cucina è inoltre collegato a un loggiato (17) con forno, ripostiglio (18) e a sua volta connessa a un ambiente di sgombero (20) (allegato 7, figg. 39, 41-42). I bagni (alti 2,52 m) sono separati da una parete in cartongesso e sono dotati di WC, bidet, doccia e hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica. Gli altri ambienti abitativi hanno pavimenti in cotto e lastrame. La loggia ha pavimento in lastrame ed è connessa a un ambiente di sgombero, sempre con pavimento in lastrame, alto 2,92 m.

Tabella delle superfici degli ambienti al piano terra, risultanti da misurazioni dirette, adibiti ad abitazione e spazi di servizio:

Piano terra (allegato 8)		
<u>Parte adibita ad abitazione</u>		
Camera (8)	13,30	

Sala pranzo (9)	22,66	
Camera (11)	12,81	
Camera (10)	18,60	
Soggiorno (12)	27,02	
Bagno (13)	8,29	
Cucina (14)	18,01	
Dispensa (15)	8,10	
Bagno (19)	6,12	
Sgombero (16)	13,22	
Distribuzione fra ambienti	9,13	
Loggia (17) 19,84*0,20	<u>3,97</u>	
Totale mq		161,23
<u>Ambienti di sgombero al rustico</u>		
Sgombero (20)	15,24	
Ripostiglio (18)	<u>1,50</u>	
Totale mq		16,74

Piano primo

Tramite la stessa scala a una rampa, con gradini in pietra serena, si raggiunge il piano primo (allegato 8); a sinistra dello sbarco si ha una camera (21), nel lato opposto un soggiorno (22) che dà accesso a una ulteriore camera (23) e a uno studio (24); si tratta di ambienti con pavimenti in cotto e pareti decorate con motivi pittorici floreali, geometrici e paesaggi (allegato 7, figg. 43-49); essi hanno un'altezza che varia da 2,83 a 2,92 m e sopra questa parte dell'edificio si hanno soffitte che si raggiungono tramite un accesso disagiata, di limitata altezza e

dotate di aperture molto ridotte (allegato 7, figg. 59-64). Sempre al piano primo, di fronte alla scala si accede a una zona dell'edificio adibita ad ambienti di sgombero e al rustico, salvo il bagno (25) posto all'inizio del corridoio, alto 2,32 m, dotato di lavabo WC e doccia, con pavimenti e piastrelle di rivestimento in ceramica. Si ha poi una prima stanza di sgombero (26) parzialmente dotata di soffitto, alta in questa zona 2,33 m, e per il resto di maggiore altezza essendo a tetto; si ha qui una caldaia che appare fatiscente; segue una stanza (27), alta 2,45 m, connessa alla scala che sale dalla cucina del piano terra, un ulteriore ambiente (28) alto 2,36 m, è connesso a un ripostiglio (29) alto 2,01 e un ulteriore vano di sgombero (30), in gronda alto 2,52, a tetto e con un camino tamponato. Questa parte dell'edificio risulta fatiscente, parzialmente pavimentata con cotto e tavole in legno (allegato 7, figg. 50-58).

Tabella delle superfici degli ambienti al piano primo, risultanti da misurazioni dirette, adibiti ad abitazione e spazi di servizio:

Piano primo (allegato 8)		
<u>Parte adibita ad abitazione</u>		
Camera (24)	13,11	
Soggiorno (22)	23,01	
Camera (23)	18,83	
Studio (24)	12,95	

Bagno (25)	16,44	
Distribuzione fra ambienti	<u>8,46</u>	
Totale mq		92,80
<u>Ambienti di sgombero fatiscanti</u>		
Sgombero (26)	21,23	
corridoio	7,35	
Sgombero (27)	14,09	
Sgombero (28)	18,40	
Ripostiglio (29)	8,20	
Sgombero (30)	<u>15,26</u>	
Totale mq		84,53

La parte abitativa dell'immobile è dotata di un impianto elettrico su canaletta dotato di salvavita e interruttori magnetotermici, appare pertanto a norma (allegato 7, fig. 20). I bagni sono hanno lo scaldabagno elettrico per l'erogazione di acqua calda. L'impianto termico a caldaia e radiatori in alluminio appare non efficiente, così gli ambienti sono stati dotati di radiatori a pannelli tipo a infrarossi (Tactake), alimentati da elettricità; questi pannelli radianti appaiono di recente esecuzione come l'impianto elettrico realizzato con canaletta esterna alle pareti.

Le porte e finestre dell'edificio sono in legno.

La struttura dell'edificio è realizzata in pietrame, i solai e le coperture sono lignei, con travi correnti a sostegno solitamente di pianelle in laterizio.

L'annesso ubicato nel resede della particella 128 è un piccolo fabbricato fatiscente costruito in pietrame su due livelli, con copertura lignea e un solaio intermedio in parte crollato. L'edificio è in buona parte avvolto da vegetazione rampicante. Ha il livello superiore connesso direttamente al resede, quello inferiore è collegato all'adiacente strada vicinale (allegato 1; allegato 7 figg. 65-70).

Tabella delle superfici dell'annesso, risultanti da misurazioni dirette:

Annesso nella particella 128		
<u>Piano superiore (livello resede)</u>	10,73	
<u>Piano inferiore (livello strada vicinale)</u>	11,35	
Totale mq		22,08

Il resede individuato dalla particella 128 è di 615 mq, quello individuato dalla particella 127 è di 740 mq.

Riepilogo delle superfici:

Piano seminterrato		
<u>Fondi adibiti in origine a ricovero animali e attività rurali</u>		127,28
Piano terra		
<u>Parte adibita ad abitazione</u>	161,23	

Ambienti di sgombero al rustico		16,74
Piano primo		
Parte adibita ad abitazione	92,80	
Ambienti di sgombero fatiscenti		84,53
Annesso nella particella 128		
Livello resede e livello strada vicinale		22,08
Totale parte adibita ad abitazione	254,03	
Totale fondi stanze di sgombero fatiscenti, annesso		250,63

L'edificio è costituito da una parte abitativa di **254,03 mq** di superficie utile, la parte adibita a fondi e ambienti di sgombero al rustico, oltre l'annesso, è di **250,63 mq** di superficie utile; fanno inoltre parte del **lotto unico** i resedi individuati dalla particella 128 di **615 mq** e dalla particella 127 di **740 mq**.

Descrizione dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Cortona

- **Foglio 127:**

1. Part. 50, bosco ceduo, classe 3, superficie 27.750 mq;
2. Part. 54, bosco ceduo, classe 3, superficie 6.690 mq;

- **Foglio 161:**

3. Part. 17, bosco misto, Classe 4, superficie 10.650 mq;

4. Part. 18, pascolo arborato, classe 2, superficie 5200 mq;

5. Part. 19, pascolo, classe 1, superficie 240 mq;

6. Part. 35, bosco misto, classe 4, superficie 13.510 mq;

- **Foglio 162:**

7. Part. 4, bosco ceduo, classe 3, superficie 10.430 mq;

8. Part. 27, pascolo, classe 1, superficie 19.750;

9. Part. 30, pascolo cespugliato, classe 2, superficie 13.090 mq;

10. Part. 31, pascolo, classe 2, superficie 5340 mq;

11. Part. 32, pascolo, classe 1, superficie 43.560 mq;

12. Part. 43, bosco misto, classe 4, superficie 15.090 mq;

13. Part. 44, pascolo cespugliato, classe 2, superficie 6.570 mq;

14. Part. 45, pascolo, classe 1, superficie 4.720 mq;

15. Part. 50, bosco misto, classe 4, superficie 2.010 mq;

16. Part. 54, bosco misto, classe 4, superficie 9.990 mq;

17. Part. 55, seminativo, classe 6, superficie 750 mq;

18. Part. 61, pascolo, classe 1, superficie 4.110 mq;

19. Part. 67, bosco misto, classe 4, superficie 11.040 mq;
- **Foglio 163:**
20. Part. 96, bosco ceduo, classe 3, superficie 19.150 mq;
21. Part. 97, bosco ceduo, classe 3, superficie 4.260 mq;
22. Part. 98, pascolo arborato, classe 2, superficie 7.900 mq;
23. Part. 99, bosco misto, classe 3, superficie 3.750 mq;
24. Part. 100, uliveto, classe 4, superficie 7.290 mq;
25. Part. 101, seminativo arborato, classe 5, superficie 4.490 mq;
26. Part. 145, bosco misto, classe 3, superficie 37.910 mq;
27. Part. 147, pascolo arborato, classe 2, superficie 37.600;
28. Part. 149, pascolo, classe 1, superficie 1.200 mq;
29. Part. 150, bosco misto, classe 3, superficie 4.670 mq;
30. Part. 151, seminativo arborato, classe 5, superficie 2.460 mq;
- **Foglio 173:**
31. Part. 1, fabbricato rurale, superficie 47 mq;
32. Part. 5, seminativo arborato, classe 4, superficie 2.270 mq;

33. Part. 6, seminativi arborato, classe 5, superficie 5.760 mq;

34. Part. 8, seminativo arborato, classe 4, superficie 18.740 mq;

35. Part. 14, pascolo arborato, classe 2, superficie 350 mq.

I terreni identificati al Foglio 161, particelle 18, 19; al Foglio 162, particelle 27, 30, 31, 32, 44, 45, 55, 61; Foglio 163, particelle 98, 100, 151 non rispecchiano la qualità catastale, in quanto si presentano in stato di abbandono, riempiti di vegetazione spontanea boschiva e di arbusti. Nella particella 100 del Foglio 163, censita come uliveto, gli ulivi sono appena riconoscibili tra la vegetazione spontanea (allegato 7, figg. 71-72); altrettanto la particella 98 del Foglio 163, censita come pascolo arborato, è completamente riempita da vegetazione spontanea.

Nella particella 1 del Foglio 173, insiste un fabbricato rurale, in stato di abbandono e quasi completamente sommerso da vegetazione spontanea (allegato 7, figg. 73-74). Si tratta di un piccolo edificio di due piani (piano seminterrato e primo) costruito in pietrame; sopra la porta di accesso al piano primo in un elemento lapideo è scolpita la data 18[?]8 (allegato 7, figg. 75-76); si tratta probabilmente di un edificio costruito nell'ultimo quarto dell'Ottocento. È stato possibile accedere al piano seminterrato, che sulla base di misurazioni

dirette risulta di mq 19,00; si può assumere ragionevolmente che il vano del piano primo, dove ad oggi non è stato possibile accedere poiché la porta di accesso è chiusa, abbia una superficie analoga di 19,00 mq, da cui si ottiene la superficie complessiva di 38 mq.

I terreni in generale si presentano non curati, con un carattere boschivo/arbustivo, dettato dalla crescita spontanea della vegetazione.

Riepilogo delle superfici dei terreni:

Foglio 127:		
1. Part. 50, bosco ceduo, classe 3,	27.750 mq	
2. Part. 54, bosco ceduo, classe 3,	6.690 mq	
Foglio 161:		
3. Part. 17, bosco misto, Classe 4,	10.650 mq	
4. Part. 18, pascolo arborato, classe 2,	5200 mq	
5. Part. 19, pascolo, classe 1,	240 mq	
6. Part. 35, bosco misto, classe 4,	13.510 mq	
Foglio 162:		
7. Part. 4, bosco ceduo, classe 3,	10.430 mq	
8. Part. 27, pascolo, classe	19.750 mq	

1,		
9. Part. 30, pascolo cespugliato, classe 2,	13.090 mq	
10. Part. 31, pascolo, classe 2,	5340 mq	
11. Part. 32, pascolo, classe 1,	43.560 mq	
12. Part. 43, bosco misto, classe 4, superficie;	15.090 mq	
13. Part. 44, pascolo cespugliato, classe 2,	6.570 mq	
14. Part. 45, pascolo, classe 1,	4.720 mq	
15. Part. 50, bosco misto, classe 4,	2.010 mq	
16. Part. 54, bosco misto, classe 4,	9.990 mq	
17. Part. 55, seminativo, classe 6,	750 mq	
18. Part. 61, pascolo, classe 1,	4.110 mq	
19. Part. 67, bosco misto, classe 4,	11.040 mq	
Foglio 163:		
20. Part. 96, bosco ceduo, classe 3,	19.150 mq	
21. Part. 97, bosco ceduo, classe 3, superficie;	4.260 mq	
22. Part. 98, pascolo	7.900 mq	

arborato, classe 2,		
23. <u>Part. 99</u> , bosco misto, classe 3,	3.750 mq	
24. <u>Part. 100</u> , uliveto, classe 4,	7.290 mq	
25. <u>Part. 101</u> , seminativo arborato, classe 5,	4.490 mq	
26. <u>Part. 145</u> , bosco misto, classe 3,	37.910 mq	
27. <u>Part. 147</u> , pascolo arborato, classe 2,	37.600 mq	
28. <u>Part. 149</u> , pascolo, classe 1,	1.200 mq	
29. <u>Part. 150</u> , bosco misto, classe 3,	4.670 mq	
30. <u>Part. 151</u> , seminativo arborato, classe 5,	2.460 mq	
Foglio 173:		
31. <u>Part. 1</u> , fabbricato rurale,		38 mq
32. <u>Part. 5</u> , seminativo arborato, classe 4,	2.270 mq;	
33. <u>Part. 6</u> , seminativi arborato, classe 5,	5.760 mq;	
34. <u>Part. 8</u> , seminativo arborato, classe 4,	18.740 mq	
35. <u>Part. 14</u> , pascolo arborato, classe 2,	350 mq.	

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

LOTTO unico, è un compendio immobiliare formato da fabbricato ad uso abitativo, articolato in piano seminterrato (ambienti di sgombero al rustico), piano terra (abitazione e ambienti di sgombero al rustico), piano primo (abitazione e ambienti al rustico) e piano secondo adibito a soffitte; nel resede comprende inoltre un piccolo edificio con i piani seminterrato e terra adibiti a sgombero; tale compendio è ubicato nel comune di Cortona, in località Val di Vico n. 106 e così descritto catastalmente: Catasto fabbricati, foglio 163, particelle graffate 127 e 128. Il **Lotto unico** comprende inoltre i seguenti beni censiti al Catasto Terreni del comune di Cortona:

Foglio 127: Particelle 50, 54;

Foglio 161: Particelle 17, 18, 19, 35;

Foglio 162: Particelle 4, 27, 30, 31, 32, 43, 44, 45, 50, 54, 55, 61, 67;

Foglio 163: Particelle 96, 97, 98, 99, 100, 101, 145, 147, 149, 150, 151;

Foglio 173: Particelle 1, 5, 6, 8, 14.

La descrizione attuale dei beni del **Lotto unico** è conforme a quella indicata nel pignoramento e consente inequivocabilmente l'individuazione dei beni.

Come già rilevato nel capitolo 3, al piano primo un vano indicato nella planimetria catastale come camera è oggi utilizzato come bagno; al piano terra un bagno è stato suddiviso in due bagni indipendenti. Si tratta di piccole modificazioni che potrebbero implicare una variazione della rendita e della classe dell'immobile, rendendo necessaria una variazione catastale. Per le spese tecniche dell'eventuale pratica di variazione catastale si può ipotizzare un costo di circa 800,00 euro.

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

LOTTO unico, compendio immobiliare formato da fabbricato ad uso abitativo, articolato in piano seminterrato, piano terra, piano primo e soffitte; nel resede comprende inoltre un piccolo edificio con i piani seminterrato e terra adibiti a sgombero; tale compendio è ubicato nel comune di Cortona, in località Val di Vico, case sparse 106 e così descritto catastalmente: Catasto fabbricati, foglio 163, particelle graffate 127 e 128; il Regolamento Urbanistico (Variante n. 7 bis) colloca tale compendio in "Territorio Extraurbano", zona omogenea "E1 la montagna", inerente "aree di grande pregio ambientale caratterizzate da una forte identità dei luoghi da tutelare sia per il loro valore paesaggistico ed ambientale sia per quanto riguarda le destinazioni che per il mantenimento delle

tecniche costruttive e nell'uso dei materiali. Dette aree sono identificate con apposita colorazione e simbologia negli elaborati grafici del R.U. In tali sottozone, nel rispetto di quanto previsto nelle norme generali per tutto il territorio "extraurbano" sono ammessi "interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele e infedele, sostituzione edilizia, nei limiti e modalità", il tutto secondo quanto riportato più estesamente nel precedente Capitolo 2 e specificato nell'Articolo 38 del RU NTA comparate (allegato 5).

Per quanto riguarda la conformità delle unità immobiliari alle autorizzazioni o concessioni amministrative, le indagini compiute presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortona, sull'immobile considerato, non hanno messo in luce pratiche edilizie. La ricognizione dell'immobile esecutato, rispetto alla rappresentazione delle planimetrie catastali, ha messo in luce le seguenti modificazioni:

- al piano terra, apertura e chiusura di porte interne nella zona dei bagni; frazionamento di un bagno in due servizi igienici autonomi separati da parete in cartongesso;

- al piano primo, una camera è stata modificata in un bagno; un corridoio è stato diviso in due parti da una parete in cartongesso;
- gli impianti elettrico su canaletta e quello termico a pannelli radianti appaiono di recente esecuzione in quanto vanno a sostituire o integrare gli impianti elettrico e termico preesistenti;

La conformità di tali opere si potrebbe ottenere con l'Attestazione di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR 65-10 novembre 2014. In relazione dei lavori da sanare si può presumere il pagamento di una sanzione amministrativa fino a euro 5.164,00. Per quanto riguarda le aperture modificate nelle murature portanti si rende necessaria una pratica di sanatorio anche presso gli uffici del Genio Civile.

Il fabbricato rurale identificato dalla particella 1, al Foglio 173, costituito da un vano al piano seminterrato e da un vano al piano terra, come meglio specificato nel Capitolo 4, si tratta di un edificio costruito con ogni probabilità nell'ultimo quarto del XIX secolo. Per quanto è stato possibile osservare nelle attuali difficoltà di accesso, anche per la limitata visibilità dovuta alla fitta vegetazione infestante, tale edificio non parrebbe essere stato oggetto di modificazioni.

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

IL LOTTO unico è un compendio immobiliare formato da fabbricato a uso abitativo, articolato in piano seminterrato, piano terra, piano primo e soffitte; con resedi che comprendono un piccolo annesso; tale compendio è ubicato nel comune di Cortona, in località Val di Vico n. 106 e così descritto catastalmente: Catasto Fabbricati, foglio 163, particelle graffate 127 e 128. Si tratta di un bene che risulta essere liberamente accessibile e secondo quanto accertato presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Cortona è sede di residenza della Signora ████████████████████, proprietaria per un 1/ 2; tuttavia l'indirizzo anagrafico di quest'ultima è ██████████
████████████████████. La Signora ████████████████████, proprietaria della restante parte di 1/ 2, non risulta residente nel comune di Cortona (allegato 9).

Dall'accertamento compiuto presso l'agenzia delle Entrate di Arezzo, nel compendio immobiliare non risultano in essere contratti di affitto.

Il fabbricato rurale identificato dalla particella 1, al Foglio 173, è inutilizzato.

Mostrano uno stato di abbandono anche i seguenti beni censiti al Catasto Terreni del comune di Cortona:

Foglio 127: Particelle 50, 54;

Foglio 161: Particelle 17, 18, 19, 35;

Foglio 162: Particelle 4, 27, 30, 31, 32, 43, 44, 45, 50, 54, 55, 61, 67;

Foglio 163: Particelle 96, 97, 98, 99, 100, 101, 145, 147, 149, 150, 151;

Foglio 173: Particelle 1, 5, 6, 8, 14.

Tutti i beni del **Lotto unico** risultano nella disponibilità di [REDACTED], proprietaria per un 1/2; [REDACTED], proprietaria della restante parte di 1/2.

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

Presso gli uffici dello stato civile di Cortona e Arezzo è stato acquisito il certificato di residenza di [REDACTED] [REDACTED], che ha il seguente indirizzo anagrafico:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
(allegato 9 pag. 1).

Presso gli uffici dello stato civile di Pienza è stato acquisito l'Estratto per Riassunto dal registro degli atti di matrimonio, dove si annota che [REDACTED] [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 10 giugno 1989 in regime di separazione dei beni (allegato 9 pag. 2).

Di [REDACTED] [REDACTED], nata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], qualora ritenuto necessario, si forniranno le certificazioni con una perizia integrativa.

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

Il **LOTTO unico** è un compendio immobiliare formato da fabbricato ad uso abitativo, articolato in piano

seminterrato, piano terra, piano primo e soffitte; comprende inoltre resedi adiacenti al fabbricato stesso, dove è ubicato un piccolo annesso con i piani seminterrato e terra; tale compendio è ubicato nel comune di Cortona, in località Val di Vico, case sparse 106 e così descritto catastalmente: Catasto fabbricati, foglio 163, particelle graffate 127 e 128.

Gli ambienti della parte abitativa sono stati dotati di radiatori a pannelli tipo a infrarossi (Tactake), alimentati da elettricità; questi pannelli radianti appaiono di recente esecuzione come l'impianto elettrico realizzato con canaletta esterna alle pareti in buone condizioni. Sono impianti dotati di salvavita e interruttori magnetotermici e appaiono quindi rispondere alla vigente normativa (allegato 7 fig. 20).

Il compendio immobiliare considerato, per le caratteristiche distributive del fabbricato abitativo, impostato su una scala principale che disimpegna tutti i livelli, e con gli impianti elettrico e termico alimentato a elettricità (a pannelli radianti) che fanno capo a un unico assetto impiantistico, ha caratteristiche che inducono a considerarlo non frazionabile.

Il fabbricato rurale identificato dalla particella 1, al Foglio 173, è privo di impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Per la valutazione degli immobili 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 per gli edifici tradizionali rurali e padronali e ai terreni, integrandole poi sia con i valori indicati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, sia con i dati 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.

- **LOTTO UNICO**, compendio immobiliare formato da fabbricato ad uso abitativo con ambienti di servizio, articolato in piano seminterrato, piano terra, piano primo e soffitte; comprende resedi e un piccolo edificio autonomo, che insiste nelle aree di pertinenza, dotato di piano seminterrato e piano terra adibiti a sgombero; tale compendio è ubicato

nel comune di Cortona, in località Val di Vico n. 106 ed è così descritto catastalmente:

- **Catasto fabbricati, foglio 163:**

1. particelle graffate 127 e 128, categoria A/5, classe 3, consistenza vani 16, superficie catastale 423 mq, totale escluse aree scoperte 423 mq, rendita 651,15 (allegato 1);

Il lotto unico comprende inoltre i seguenti beni censiti al Catasto Terreni del comune di Cortona:

- **Catasto Terreni, foglio 127:**

1. Part. 50, bosco ceduo, classe 3, superficie 27.750; Reddito dominicale euro 8,60/lire 16.650, Reddito agrario euro 8,60/ lire 16.650;

2. Part. 54, bosco ceduo, classe 3, superficie 6.690 mq; Reddito dominicale euro 2,07/lire 4.014, Reddito agrario euro 2,07/lire 4.014;

- **Catasto Terreni, foglio 161:**

3. Part. 17, bosco misto, Classe 4, superficie 10.650 mq, Reddito dominicale euro 3,30/lire 6.390, Reddito agrario euro 1,65/lire 3.195;

4. Part. 18, pascolo arborato, classe 2, superficie 5200 mq; Reddito dominicale euro 1,88/lire 3640, Reddito agrario 0,81/lire 1560;

5. Part. 19, pascolo, classe 1, superficie 240 mq, Reddito dominicale euro 0,14/lire 264, Reddito agrario euro 0,07/lire 144;

6. Part. 35, bosco misto, classe 4, superficie 13.510 mq; Reddito dominicale euro 4,19/lire 8106, Reddito agrario euro 2,09/lire 4.053;

- **Catasto Terreni, foglio 162:**

7. Part. 4, bosco ceduo, classe 3, superficie 10.430 mq; Reddito dominicale euro 3,23/lire 6.258, Reddito agrario euro 3,23/lire 6.258;

8. Part. 27, pascolo, classe 1, superficie 19.750; Reddito dominicale euro 11,22/lire 21.725, Reddito agrario euro 6,12/lire 11.850;

9. Part. 30, pascolo cespugliato, classe 2, superficie 13.090 mq; Reddito dominicale euro 2,70/lire 5236, Reddito agrario euro 2,03/lire 3.927;

10. Part. 31, pascolo, classe 2, superficie 5340 mq; Reddito dominicale euro 1,65/lire 3.204, Reddito agrario euro 1,10/lire 2.136;

11. Part. 32, pascolo, classe 1, superficie 43.560 mq; Reddito dominicale euro 24,75/lire 47.916, Reddito agrario euro 13,50/lire 26.136;

12. Part. 43, bosco misto, classe 4, superficie 15.090 mq; Reddito dominicale euro 4,68/lire 9.054, Reddito agrario euro 2,34/lire 4.527;

13. Part. 44, pascolo cespugliato, classe 2, superficie 6.570 mq; Reddito dominicale euro 1,36/lire 2.628, Reddito agrario euro 1,02/lire 1.971;

14. Part. 45, pascolo, classe 1, superficie 4.720 mq; Reddito dominicale euro 2,68/lire 5.192; Reddito agrario euro 1,46/lire 2.832;

15. Part. 50, bosco misto, classe 4, superficie 2.010 mq; Reddito dominicale euro 0,62/lire 1.206, Reddito agrario euro 0,31/lire 603;

16. Part. 54, bosco misto, classe 4, superficie 9.990 mq; Reddito dominicale euro 3,10/lire 5.994, Reddito agrario euro 1,55/lire 2.997;

17. Part. 55, seminativo, classe 6, superficie 750 mq; Reddito dominicale euro 0,19/lire 375, Reddito agrario euro 0,39/lire 750;

18. Part. 61, pascolo, classe 1, superficie 4.110 mq; Reddito dominicale euro 2,33/lire 4.521, Reddito agrario euro 1,27/lire 2.466;

19. Part. 67, bosco misto, classe 4, superficie 11.040 mq; Reddito dominicale euro 3,42/lire 6.624, Reddito agrario euro 1,71/lire 3.312;

- **Catasto Terreni, foglio 163:**

20. Part. 96, bosco ceduo, classe 3, superficie 19.150 mq; Reddito dominicale euro 5,93/lire 11.490, Reddito agrario euro 5,93/lire 11.490;

21. Part. 97, bosco ceduo, classe 3, superficie 4.260 mq; Reddito dominicale euro 1,32/lire 2.556, Reddito agrario euro 1,32/lire 2.556;

22. Part. 98, pascolo arborato, classe 2, superficie 7.900 mq; Reddito dominicale euro 2,86/lire 5.530, Reddito agrario euro 1,22/lire 2.370;

23. Part. 99, bosco misto, classe 3, superficie 3.750 mq; Reddito dominicale euro 1,94/lire 3.750, Reddito agrario euro 0,58/lire 1.125;

24. Part. 100, uliveto, classe 4, superficie 7.290 mq; Reddito dominicale euro 7,53/lire 14.580; Reddito agrario euro 11,29/lire 21.870;

25. Part. 101, seminativo arborato, classe 5, superficie 4.490 mq; Reddito dominicale euro 2,32/lire 4.490, Reddito agrario euro 2,32/lire 4.490;

26. Part. 145, bosco misto, classe 3, superficie 37.910 mq; Reddito dominicale euro 19,58/lire 37.910, Reddito agrario euro 5,87/lire 11.373;

27. Part. 147, pascolo arborato, classe 2, superficie 37.600; Reddito dominicale euro 13,59/lire 26.320, Reddito agrario euro 5,83/lire 11.280;

28. Part. 149, pascolo, classe 1, superficie 1.200 mq; Reddito dominicale euro 0,68/lire 1.320, Reddito agrario euro 0,37/lire 720;

29. Part. 150, bosco misto, classe 3, superficie 4.670 mq; Reddito dominicale euro 2,41/lire 4.670, Reddito agrario euro 0,72/lire 1.401;

30. Part. 151, seminativo arborato, classe 5, superficie 2.460 mq; Reddito dominicale euro 1,27/lire 2.460, Reddito agrario euro 1,27/lire 2.460;

- **Catasto Terreni, foglio 173:**

31. Part. 1, fabbricato rurale, superficie 47 mq;

32. Part. 5, seminativo arborato, classe 4, superficie 2.270 mq; Reddito dominicale euro 2,93/lire 5.675, Reddito agrario euro 4.540;

33. Part. 6, seminativi arborato, classe 5, superficie 5.760 mq; Reddito dominicale euro 2,97/lire 5.760, Reddito agrario euro 2,97/lire 5.760;

34. Part. 8, seminativo arborato, classe 4, superficie 18.740 mq; Reddito dominicale euro 24,20/lire 46.850; Reddito agrario euro 19,36/lire 37.480;

35. Part. 14, pascolo arborato, classe 2, superficie 350 mq; Reddito dominicale euro 0,13/lire 245, Reddito agrario euro 0,05/lire 105 (allegato 1).

I beni del **lotto unico** sono di proprietà della

_____ e della _____

Si accede all'edificio abitativo da una strada vicinale, i resedi sono individuati dalle particelle 127 e 128, in quest'ultima è posto un piccolo ambiente di sgombero su due piani, uno al livello della strada vicinale, l'altro al livello del resede della particella 128. L'edificio abitativo, sorgendo su un pendio, nel lato a monte ha il piano terra posto allo stesso livello del resede individuato dalla particella 127, nel lato a valle è posto invece a un piano superiore rispetto alla quota dell'adiacente resede individuato dalla particella 128.

Tabella riassuntiva delle superfici del compendio dell'edificio abitativo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Parte abitativa ai piani terra e primo	254,03 mq
Parte adibita a fondi e ambienti di sgombero al rustico, oltre l'annesso	250,63 mq
Resedi individuati dalla particella 128 e dalla particella 127	1355 mq

Il prezzo al metro quadrato di tale compendio immobiliare in esame - tenuto conto delle caratteristiche architettoniche, del livello delle finiture e dello stato di conservazione dei beni considerati, dell'ubicazione del bene - può essere fissato come segue:

per la parte abitativa in 1.150,00 euro/mq, per i fondi e gli ambienti di sgombero al rustico in 800,00 euro/mq, per i resedi in euro 7,00 euro/mq; in base alle relative superfici calpestabili avremo pertanto:

Parte abitativa ai piani terra e primo	
254,03*1150,00 = euro	292.134,50
Parte adibita a fondi e ambienti di sgombero al rustico, oltre l'annesso	
250,63*800,00 = euro	200.504,00
Resedi individuati dalla particella 128 e dalla particella 127	
1355*7,00 = euro	9.485,00
Totale euro	502.123,50

Tenuto conto dei costi per pratiche catastali e sanatorie si ha il seguente valore:

Valore stimato del compendio immobiliare abitativo		502.123,50
A detrarre:		
Pratica variazione catastale	800,00	
Pratica sanatoria con Attestazione di conformità	1.500,00	
Sanzione amministrativa per sanatoria	5.164,00	
Pratica sanatoria Genio Civile	<u>1.000,00</u>	
Totale somme da detrarre		<u>-8.464,00</u>
Totale generale euro		493.659,50

Il prezzo dei beni censiti al catasto terreni, considerata la condizione dei terreni, che talvolta non corrisponde più alla coltura dichiarata nelle visure catastali, la qualità mediamente bassa delle colture, nonché lo stato di fatiscenza del fabbricato rurale, può essere fissato come segue:

- Colture: bosco 2.000,00 euro/Ha; pascolo 1050,00 euro/Ha; seminativo 3.250,00 euro/Ha;
- Fabbricato rurale: 750,00 euro/mq

Riepilogo delle superfici e valori dei beni censiti al Catasto Terreni del comune di Cortona:

Foglio 127:		
1. Part. 50, bosco 27.750X0,20 euro/mq	5.550,00	
2. Part. 54, bosco 6.690X0,20 euro/mq	1.338,00	
Foglio 161:		
3. Part. 17, bosco 10.650X0,20 euro/mq	2.130,00	
4. Part. 18, bosco 5.200X0,20 euro/mq	1.040,00	

5. <u>Part. 19</u> , bosco 240X0,20 euro/mq	48,00	
6. <u>Part. 35</u> , bosco 13.510X0,20 euro/mq	2.702,00	
Foglio 162:		
7. <u>Part. 4</u> , bosco 10.430X0,20 euro/mq	2.086,00	
8. <u>Part. 27</u> , bosco 19.750X0,20 euro/mq	3.950,00	
9. <u>Part. 30</u> , bosco 13.090X0,20 euro/mq	2.618,00	
10. <u>Part. 31</u> , bosco 5.340X0,20 euro/mq	1.068,00	
11. <u>Part. 32</u> , bosco 43.560X0,20 euro/mq	8.712,00	
12. <u>Part. 43</u> , bosco 15.090X0,20 euro/mq	3.018,00	
13. <u>Part. 44</u> , bosco 6.570X0,20 euro/mq	1.314,00	
14. <u>Part. 45</u> , bosco 4.720X0,20 euro/mq	944,00	
15. <u>Part. 50</u> , bosco 2.010X0,20 euro/mq	402,00	
16. <u>Part. 54</u> , bosco 9.990X0,20 euro/mq	1.998,00	
17. <u>Part. 55</u> , bosco 750X0,20 euro/mq	150,00	
18. <u>Part. 61</u> , bosco 4.110X0,20 euro/mq	822,00	
19. <u>Part. 67</u> , bosco 11.040X0,20 euro/mq	2.208,00	
Foglio 163:		
20. <u>Part. 96</u> , bosco 19.150X0,20 euro/mq	3.830,00	
21. <u>Part. 97</u> , bosco 4.260X0,20 euro/mq	852,00	
22. <u>Part. 98</u> , bosco 7.900X0,20 euro/mq	1.580,00	
23. <u>Part. 99</u> , bosco 3.750X0,20 euro/mq	750,00	
24. <u>Part. 100</u> , bosco 7.290X0,20 euro/mq	1.458,00	
25. <u>Part. 101</u> , seminativo 4.490X0,325 euro/mq	1.459,25	
26. <u>Part. 145</u> , bosco 37.910X0,20 euro/mq	7.582,00	
27. <u>Part. 147</u> , pascolo 37.600X0,105 euro/mq	3.948,00	

28. Part. 149, pascolo 1.200 X0,105 euro/mq	240,00	
29. Part. 150, bosco 4.670X0,20 euro/mq	934,00	
30. Part. 151, bosco 2.460X0,20 euro/mq	492,00	
Foglio 173:		
31. Part. 1, fabbricato rurale, superficie netta 38X750,00 euro/mq		28.500,00
32. Part. 5, seminativo 2.270X0,325 euro/mq	737,75	
33. Part. 6, seminativi 5.760X0,325 euro/mq	1.872,00	
34. Part. 8, seminativo 18.740X0,325 euro/mq	6.090,50	
35. Part. 14, pascolo 350X0,105 euro/mq	36,75	
	73.960,50	

I valori ottenuti sono i seguenti:

Compendio immobiliare abitativo	493.659,50	
Terreni	73.960,50	
Fabbricato rurale	28.500,00	
Totale euro		596.120,00

Il valore stimato del Lotto Unico è di euro 596.120,00, arrotondabile a euro **596.000,00** per la quota dell'intero 1/1, di cui per 1/2 in piena proprietà di [REDACTED], per 1/2 in piena proprietà di [REDACTED].

Per quanto specificato nel Capitolo 9, l'immobile abitativo ha caratteristiche che inducono a non

frammentarlo in più lotti. Si è ritenuto inoltre che, al fine di ottenere un migliore prezzo di vendita dell'intero compendio immobiliare, dovessero costituire un lotto unico i beni identificati al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni.

Il compendio in esame esula dai quesiti 19 e 20.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

IL CTU

Camucia, 24 settembre 2023

Seguono allegati:

- Allegato 1 di pagg. 29
- Allegato 2 di pagg. 6
- Allegato 3 di pagg. 6
- Allegato 4 di pagg. 8
- Allegato 5 di pagg. 4
- Allegato 6 di pagg. 1
- Allegato 7 di pagg. 40
- Allegato 8 di pagg. 1
- Allegato 9 di pagg. 2
- Allegato 10 di pagg. 4