

TRIBUNALE DI AREZZO**Esecuzione Immobiliare n. 140/2020****XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX****sostituito da XXXXXXXXXXXXXXXX****contro****XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX****RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****Arch. Stefania Papponi****PREMESSA**

Con Decreto di nomina ex art. 569 c.p.c. del 28 dicembre 2020 l'**Ill.mo G.E. Dr.ssa Lucia Bruni** nominava il Geom. XXXXXXXXXXXX quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati. A seguito della revoca dell'incarico al CTU nominato, il 14 marzo 2021 il Giudice nominava in sostituzione la sottoscritta Dott. Arch. Stefania Papponi, con studio in Castiglion Fiorentino (AR) Via Trieste n.7, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n. 336, quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati relativamente all'**esecuzione immobiliare n. 140/2020**. Il giorno 22/03/2021 l'esperto procedeva a depositare tramite PCT il relativo Atto telematico di accettazione dell'incarico e di giuramento.

Nel Decreto di nomina dell'esperto veniva fissata l'**udienza per l'eventuale emanazione dell'ordine di liberazione** in data 13/07/2021, che veniva poi posticipata dall'**Ill.mo G.E. Dr.ssa Lucia Bruni** al **25 gennaio 2022** a seguito di concessione di proroga all'esperto stimatore.

Con il Decreto di nomina veniva assegnato all'esperto un anticipo di € 600,00 (IVA esclusa), che veniva liquidato alla sottoscritta dal Creditore procedente XXXXXXXXXXXXX con bonifico del XXXXXXXXXXXX.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per poter rispondere esaurientemente ai venti quesiti posti dal G.E., la sottoscritta effettuava l'esame e lo studio della documentazione già in atti acquisita da PCT,



supportandola e approfondendola con quella raccolta in seguito alle consultazioni e alle indagini effettuate presso i seguenti enti ed uffici:

- Agenzia Entrate (Ufficio del Registro) di Arezzo;
- Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo;
- Agenzia Entrate - Territorio (Catasto) di Arezzo;
- Archivio Notarile Distrettuale di Arezzo;
- Archivio Notarile Distrettuale di Perugia;
- Studio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXX (XX);
- Ufficio Urbanistica-Edilizia del Comune di Cortona (ove ricadono i beni pignorati);
- Ufficio Tecnico-LLPP del Comune di Cortona (AR).

Come richiesto dal G.E., prima dell'accesso all'immobile, in data 29/03/2021 il CTU reperiva la Visura storica camerale riferita alla società debitrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX presso lo Studio XXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXX (**All. 1**).

Sempre in data 29/03/2021 la sottoscritta provvedeva poi a richiedere all'Agenzia Entrate (Ufficio del Registro) di Arezzo l'esistenza di eventuali titoli opponibili. La relativa risposta giungeva al CTU in data 27/07/2021 (Certificazione - **All. 2**): a tale data non risultavano contratti di locazione, affitto o comodato in essere nei quali la società debitrice risultasse locataria, affittuaria o comodataria dei beni oggetto della procedura esecutiva.

Come richiesto dal G.E., il CTU provvedeva ad inviare via e-mail al Custode giudiziario IVG Dott. Matteo Rossi, la Visura storica camerale riferita alla società debitrice e la Certificazione dell'Agenzia delle Entrate riferita all'esistenza di eventuali titoli opponibili.

In data 29/03/2021, la sottoscritta riceveva via PEC dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, la comunicazione con la data di **primo accesso all'immobile**, da effettuarsi congiuntamente al Custode Giudiziario il giorno 20/04/2021.

Come da avviso, la sottoscritta si recava nei beni ubicati in Cortona (AR), Frazione Mercatale, Via dei Ponti n. 14 per effettuare le verifiche e le indagini necessarie.

Sui luoghi era presente, oltre al Custode Giudiziario Dott. Matteo Rossi, la XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX). Effettuando quindi l'accesso nei beni pignorati, l'esperto predisponiva la relativa documentazione fotografica (**All. 3**), redigeva apposito Verbale di sopralluogo (**All. 4**) e acquisiva, su moduli appositamente predisposti, il recapito telefonico e l'indirizzo e-mail riferiti alla società debitrice (**All. 4**). Su accordo con la XXXXXXXXXXXXXXX, il CTU rimandava invece i rilievi e le verifiche metriche ad ulteriore sopralluogo da effettuarsi a seguito del reperimento della necessaria documentazione



presso l'Ufficio Urbanistica-Edilizia del Comune di Cortona. Previo accordo con la XXXXXXXXXXXX, l'esperto effettuava quindi un **secondo sopralluogo nei beni pignorati** il giorno 25/05/2021, alla presenza della XXXXXXXXXXXX e della propria collaboratrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Verbale – **All. 4**), ed eseguiva il rilievo/verifica metrica dei luoghi, completando anche la documentazione fotografica (**All. 3**).

Conclusa la fase conoscitiva, comprendente le suddette ispezioni, le ricerche e le acquisizioni documentali e informative, utili per la successiva fase di giudizio, la sottoscritta ritiene di poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

RISPOSTE AI QUESITI

Q1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;*
- *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- *se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*

R1. Prima di ogni altra attività, la sottoscritta effettuava l'esame e lo studio della documentazione ipo-catastale agli atti acquisita da PCT e verificava quanto richiesto dal Giudice in merito alle informazioni catastali, alle note di trascrizione e ai titoli di trasferimento, che vengono dettagliatamente descritti nelle risposte ai successivi quesiti.

In base a quanto previsto dall'ex art. 567 c.p.c., la documentazione agli atti risultava regolare, comprendendo la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (XXX XXXXXXXXXXXX, Notaio in Perugia), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



- Scrittura Privata Autenticata per Modifica ragione sociale del 30/10/1979 Rep. 149197 Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX di Perugia, trascritta ad Arezzo il 22/11/1979 al part. n. 8563, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

- Atto di Costituzione società del 16/10/1979 Rep. 148989 Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, registrato a Perugia il 05/11/1979 al n. 10152, con il quale i XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX costituiscono una società semplice: XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX (documento allegato all'atto descritto di seguito - **All. 6**).

- b) Atto di compravendita del 16/10/1979 a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX di Perugia Rep. 148996/36727 (**All. 6**), registrato a Perugia e trascritto ad Arezzo il 17/10/1979 al part. n. 7681, a favore della società XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX. Con tale atto il signor XXXXXXX XXXXXXX, amministratore della società XX acquista dai XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, in solido e per la piena proprietà, una *“casa di civile abitazione in frazione Mercatale civici 56 e 58, composta da un piano terreno che comprende dodici vani, un piano primo che comprende cinque vani, cantina e corte esclusiva”*. Nella descrizione catastale della casa, oltre alle particelle 284 e 362 del foglio 174 (che rappresentano i beni pignorati attualmente come pure nelle planimetrie catastali del 1939), viene inserita anche la particella 292 del foglio 174: *“Al Catasto Urbano del Comune di Cortona tale casa è rappresentata alla Partita 1671, foglio 174 particella 284, P.T. Catg. A/7 classe 1 vani 12 reddito Lire 1.452; particella 362 P.T. Catg. C/6 classe 6 mq.17 reddito Lire 88; particella 292, P.1° Catg. A/5 classe 1 vani 5 reddito Lire 150”*. Tale descrizione si presume tuttavia inesatta in quanto la particella 292 del foglio 174, che risulta in ogni caso intestata alla società debitrice (come da visura catastale allegata – **All. 7 pag. 13**), identifica un'area urbana ubicata sempre a Mercatale ma in tutt'altra posizione rispetto ai beni pignorati (come da estratto di mappa catastale allegato – **All. 7 pag. 15**). La stessa descrizione catastale era presente anche nel precedente atto del 29/03/1973 a rogito Notaio XXXXXXXX di Tivoli (trascritto ad Arezzo il 12/04/1973 al part. n. 4334), con cui i XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX avevano acquistato i beni dal XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (titolo visionato presso l'Agenzia Entrate -



Q5. 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.

R5. Dalle indagini svolte presso gli Uffici competenti non sono emerse convenzioni inerenti diritti di superficie o altri diritti demaniali per i beni inclusi nel pignoramento.

Come già segnalato nella risposta al quesito 2, la società debitrice possiede il diritto di piena proprietà sui beni pignorati, così come stabilito dagli atti di provenienza precedentemente descritti (**All. 6**).

Q6. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- le difformità urbanistico-catastali.

R6. Si elencano di seguito le formalità che saranno cancellate/regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, con i relativi costi di cancellazione:

• **Trascrizione in data 20/08/2020, Reg. Gen. n. 11253, Reg. Part. n. 8120**

Atto esecutivo o cautelare – **Verbale di pignoramento immobili**
da atto giudiziario del 30/07/2020 Rep. 1247

Identificazione immobili:

- Comune Cortona (AR), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 284

(A7-Abitazione in villini, 12 vani, Frazione Mercatale, Piano T)

- Comune Cortona (AR), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 362

(C6-Stalle scuderie rimesse autorimesse, Frazione Mercatale, Piano T)

- Comune Cortona (AR), Catasto Terreni, Foglio 174, Particella 284

(EU-Ente urbano, Frazione Mercatale)

- Comune Cortona (AR), Catasto Terreni, Foglio 174, Particella 362

(EU-Ente urbano, Frazione Mercatale)

a favore:

- XX con sede in
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **per il diritto di proprietà quota 1/1**

contro:

- XX con sede in XXXXXXXXXXXX **per il diritto di proprietà quota 1/1**

Costo di cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)



Come da visure catastali reperite (**All. 7**), i **dati catastali** dei beni pignorati sono:

- **Fabbricato di civile abitazione con resede pertinenziale e parco:** *Comune di Cortona, Catasto Fabbricati, **Foglio 174, Particella 284**, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 12 vani, Superficie catastale totale 347 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 323 mq, Rendita € 867,65, Via Giuseppe Mazzini n. 58, piano T; intestato a: XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1);*
- **Garage a servizio del fabbricato:** *Comune di Cortona, Catasto Fabbricati, **Foglio 174, Particella 362**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq, Superficie catastale totale 23 mq, Rendita € 54,43, Via dei Ponti n. 58, piano T; intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1);*

I beni pignorati comprendono quindi un **fabbricato di civile abitazione (villa) con resede pertinenziale e parco (p.lla 284)**, **corredato da un annesso adibito a garage (p.lla 362)**; il tutto come raffigurato nella planimetria del lotto (**All. 9a**).

Come risulta dalle visure al Catasto Terreni (**All. 7**), la superficie della particella 284 (ente urbano) è di 2.330 mq, mentre quella occupata dalla particella 362 (ente urbano) è di 30 mq. In loco non risultano beni comuni posti a servizio dei beni pignorati, in quanto tutta l'area esterna inclusa nel lotto è ad uso esclusivo e catastalmente annessa al fabbricato principale, e da questa si accede pure al garage (che è identificabile in un bene a servizio dell'abitazione). Dalla mappa catastale (**All. 7**) si evince infatti che la p.lla 284 comprende il fabbricato e tutta l'area esterna ad esso graffata.

I beni eseguiti **confinano con le proprietà:** XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (F. 174 p.lla 443), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (F. 174 p.lla 445), XX (F. 174 p.lle 249 e 243), XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (F. 174 p.lle 250 e 720), area di enti urbani e promiscui che risulta occupata dalla fascia laterale della strada Via dei Ponti (F. 174 p.lla 724), salvo se altri. In merito all'ultima particella citata, la **particella 724 del foglio 174**, che deve essere attraversata per accedere ai beni pignorati e che, come detto, è identificabile in loco nell'estensione della strada, materializzata in una stretta e lunga fascia di terreno che costeggia da una parte il lotto pignorato e dall'altra la carreggiata stradale asfaltata (come da planimetria del lotto – **All. 9a** – e foto allegate – **All. 3**), si sono condotte molteplici verifiche per cercare di accertare l'origine e l'effettiva proprietà della stessa.



Dalle ricerche catastali effettuate presso l'agenzia Entrate - Territorio (Catasto) di Arezzo è emerso che la particella 724, che non risulta intestata a nessuno, era in origine annessa alla particella 284 (di mq 2.410), che è stata poi frazionata, dando origine alla striscia di terreno di mq. 80 che contraddistingue la p.lla 724 (come risulta dalle visure storiche delle p.lle 284 e 724 al Catasto terreni – **All. 7**). Le varie indagini condotte non hanno però consentito di individuare il frazionamento che ha dato origine alla p.lla 724 (tale atto non risulta infatti rintracciabile nei registri e neppure nell'archivio cartaceo del Catasto di Arezzo). Dalle informazioni reperite al Catasto è stato però possibile presumere che tale frazionamento potrebbe risalire ad un'epoca precedente al 1971. In ogni caso, dapprima l'originaria particella 284 è stata divisa in due particelle, la 284A di mq 2.330 (attuale p.lla 284) e la 284B di mq 80 (così come graficizzate nel vecchio estratto catastale allegato ad una pratica edilizia reperita al Comune di Cortona – **All. 10 pag. 13**), poi il 28/10/2010 l'agenzia del Territorio di Arezzo ha provveduto d'ufficio ad effettuare la variazione dell'identificativo per allineamento delle mappe, assegnando alla rata B della p.lla 284 l'identificativo 724 e lasciando alla rata A il numero di particella 284.

Non potendo ottenere altre informazioni dal Catasto di Arezzo, le ricerche si sono spostate al Comune di Cortona (Ufficio Urbanistica-Edilizia e Ufficio Tecnico-LLPP) per capire se il frazionamento in rata A e rata B dell'originaria particella 284 fosse riferibile ad un atto di esproprio, definito o meno, per l'allargamento della strada.

Le ricerche presso il Comune di Cortona non hanno però dato alcun esito, anche perché la strada oggi denominata Via dei Ponti, non è mai stata di competenza Comunale. In origine questa era infatti una Strada Statale (SS n. 416 del Niccone) di competenza dell'ANAS Umbria e successivamente è passata Strada Regionale (SR n. 416 del Niccone), di competenza della Provincia di Perugia. Presumendo quindi che l'eventuale esproprio sia stato fatto da uno di questi Enti tra gli anni '60 e '70, visto il lungo periodo di tempo trascorso, sarebbero necessarie difficili ricerche dall'esito non certo per individuarlo (sempre se esistente).

Per tale motivo, si è scelto di svolgere le indagini presso l'agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo (con ispezioni sia informatizzate che cartacee) per rintracciare eventuali atti esistenti (di esproprio o altro) in merito all'area oggi identificata con la particella 724.

Ispezionando tutti i nominativi dei vari proprietari che si sono succeduti nel tempo dagli attuali a ritroso, si è riscontrato che dal 23/12/1942 al 29/03/1973 i beni pignorati erano di



proprietà del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) che li aveva acquistati dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dall'analisi dei registri inerenti il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si è rinvenuto un solo titolo di esproprio a favore di ANAS del 1967, che non riguarda però i beni pignorati, ma altre particelle ubicate sempre nel Comune di Cortona.

Nonostante tutte le sopradescritte indagini non si è potuto quindi accertare l'origine e l'effettiva proprietà della particella 724 del foglio 174.

Le uniche ulteriori considerazioni che si possono fare in merito sono:

- le altre particelle confinanti che costeggiano sempre la strada (p.lle 721 e 421), che sarebbero potute presumibilmente rientrare insieme alla 724 in un esproprio per l'allargamento della strada, risultano ancora catastalmente attribuite a vecchi intestatari (come da visure storiche allegate – **All. 7 pag. 18 e seguenti**);
- se non viene rinvenuto un atto di esproprio o altro in merito all'area oggi identificata con la particella 724, essendo questa derivata dalla originaria p.lla 284, sarebbe anch'essa catastalmente attribuibile e intestabile agli stessi proprietari della p.lla 284 (da regolarizzare nel caso tramite accatastamento come area urbana con pratica DOCFA);
- la lunga e stretta fascia di terreno che costeggia da una parte il lotto pignorato e dall'altra la carreggiata stradale costituisce in loco l'estensione della strada (Via dei Ponti, es SS n. 416 del Niccone) e può verosimilmente essere considerata come una fascia di rispetto o pertinenza della strada.

Fisicamente il lotto pignorato, ubicato nel Comune di Cortona (AR) in Frazione Mercatale Via dei Ponti n. 14, è costituito da un fabbricato di civile abitazione, identificabile tipologicamente in una villa unifamiliare tipica dell'architettura moderna, corredato da un resede pertinenziale e da un ampio giardino, individuabile come parco. Completa il lotto un annesso destinato a garage, ubicato all'interno del resede pertinenziale e posto a servizio dell'abitazione (il tutto come da planimetria del lotto - **All. 9a**).

I beni sono ubicati ai margini del tessuto urbano della frazione di Mercatale, vicino al confine tra Toscana ed Umbria, lungo la Strada Regionale n. 416 del Niccone, denominata in tale tratto Via dei Ponti, e sono dotati di accesso sia pedonale che carrabile sulla strada (come da planimetria del lotto - **All. 9a**).

Da notizie storiche reperite, la villa (denominata in origine Villa Pasqui) risulta edificata nel 1934 su progetto dell'Ingegnere XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e rispecchia i



canoni dell'architettura moderna, con volumi puri ed elementi caratterizzanti, come la scala elicoidale e la copertura piana praticabile. Il fabbricato, che ha mantenuto in buona parte la sua configurazione originaria (a parte la realizzazione della copertura a tetto nel 1977 al posto del terrazzo praticabile – come da pratica edilizia allegata **All. 10**), è destinato a civile abitazione ed è articolato su un piano seminterrato e due piani fuori terra (piano terra, che risulta rialzato rispetto al piano stradale, e piano primo). L'immobile, distribuito da scale interne, è stato presumibilmente realizzato con struttura in laterizio e cemento armato e risulta all'esterno totalmente intonacato e tinteggiato. Da segnalare gli elementi tipici dell'architettura moderna come le ampie finestrate dei prospetti esterni e la scala elicoidale in cemento armato, che metteva in origine in comunicazione la terrazza del piano primo con la copertura piana praticabile (oggi utilizzata invece per raggiungere il piccolo abbaino ed ispezionare il piano sottotetto di ridotta altezza, che non risulta invece praticabile). L'attuale copertura a padiglione risalente al 1977 ha una struttura in cemento armato e un manto in tegole portoghesi color testa di moro. Da quanto riferisce la XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, nel 2011 la villa è stata interessata da un incendio, che ha provocato gravi danni e ha reso necessaria una ristrutturazione con verifiche strutturali.

In base alle planimetrie del **fabbricato di civile abitazione (villa)** redatte dal CTU e allegate (**All. 9b**) si rileva:

- da una delle due rampe esterne di una scala semicircolare si accede al **piano terra** composto da un ingresso-disimpegno (1) che distribuisce un soggiorno-pranzo (2), una cucina (3) con angolo cottura (4), un wc (7) con anti-WC (6) e un soggiorno-studio (8), che aveva in origine accesso anche dall'esterno dalla scala semicircolare. Dalla cucina, tramite una piccola scala interna, si giunge poi ad un disimpegno (5), dal quale si può arrivare al piano seminterrato o uscire esternamente da un ingresso secondario. Il piano terra risulta anche corredato da un'ampia terrazza (9), raggiungibile dal soggiorno-pranzo (2), oltre che esternamente.

I locali del piano terra, che hanno per lo più un'altezza intorno a m 3,45-3,50 circa, risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati prevalentemente in parquet di legno, con la cucina in monocottura e il WC dotato di sanitari in porcellana bianca. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno/vetro e dotati di avvolgibile. La terrazza esterna, raggiungibile dalla scala semicircolare in cemento, risulta pavimentata in graniglia e dotata di ringhiera in ferro.



- dal disimpegno (5) tramite una scala interna si giunge al **piano seminterrato** composto da un disimpegno (10) che distribuisce una cantina (11) che include la caldaia (in origine utilizzata come bucataio, di cui resta un lavatoio), un'ampia cantina/sgombero (12), un ripostiglio (13) e un'altra cantina/sgombero (14), con annesso ripostiglio (15) utilizzato attualmente come lavanderia. Il piano seminterrato è completato da una serra semicircolare (16), accessibile solo dall'esterno dal resede pertinenziale.

I locali del piano seminterrato, che hanno un'altezza di circa m 2,15-2,20, risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati prevalentemente in cemento o piastrellati. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in ferro/vetro con inferriata esterna. La serra semicircolare, di altezza m. 2,00 circa, oggi inutilizzata, risulta intonacata, tinteggiata, pavimentata in cemento e dotata per buona parte del prospetto esterno di infissi vetrati.

- dal disimpegno (1) tramite un'ampia e luminosa scala interna a due rampe si giunge al **piano primo** composto da un disimpegno (17) che distribuisce quattro camere (18-19-21-22) e un bagno (20). Completano il piano primo un altro bagno (23), accessibile da una delle camere (22), e una grande terrazza (24), dalla quale tramite una scala elicoidale si può ispezionare il sottotetto non praticabile.

I locali del piano primo, che hanno un'altezza media di circa m 3,50, risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati con parquet di legno, come pure la scala di collegamento con il piano terra, mentre i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica e dotati di doccia e sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno/vetro e dotati di avvolgibile. La terrazza esterna, interessata nel 2000 da manutenzione straordinaria (come da pratica edilizia allegata – **All. 10**), risulta pavimentata in monocottura e dotata di ringhiera in ferro.

La villa risulta in buono stato di manutenzione all'interno nei due piani principalmente abitati (piano terra e piano primo). Minore invece lo stato di conservazione del piano seminterrato, che diventa mediocre in parte di questo, in alcuni dei prospetti esterni e nelle terrazze.

Il fabbricato principale è corredato da uno spazio esterno di circa 2.130 mq, costituito da un resede pertinenziale ad uso esclusivo, che circonda l'immobile in tre lati, parte del quale pavimentato con aiuole e parte recintato e utilizzato per i cani, e da un parco a verde che si sviluppa nel lato sud della villa, ad un livello leggermente inferiore, caratterizzato da alberi ad alto fusto (principalmente lecci, abeti, cedri), aiuole con cordonati, elementi di arredo e



una vasca circolare in disuso (il tutto come rappresentato nella planimetria del lotto – **All. 9a**).

Il lotto risulta completamente recintato con rete metallica, ad eccezione del lato sulla strada, recintato parte in muratura traforata e parte con recinzione in elementi metallici. In questo lato si rilevano i due accessi al lotto: un cancellino pedonale ed un grande cancello carrabile scorrevole, inquadrato tra due pilastri.

Lo spazio esterno risulta in stato di scarsa manutenzione e a quanto riferisce la XXXXX XXXXXXXXXXXX alcuni degli originari alberi ad alto fusto sono stati abbattuti negli anni perché malati e pericolosi.

Sul lato ovest del lotto, si rileva infine l'**annesso destinato a garage**, ubicato all'interno del resede pertinenziale e posto a servizio dell'abitazione. Tale manufatto in muratura di laterizio, realizzato presumibilmente con la villa (risulta già accatastato nel 1939), era originariamente destinato a garage e pollaio. A seguito di una leggera trasformazione, oggi si presenta con una conformazione lievemente diversa (forma ad L), ed è composto da un unico vano destinato a garage (come rappresentato nella planimetria del CTU – **All. 9b**). L'annesso risulta all'esterno intonacato e tinteggiato, come pure internamente, ed è rifinito dalla basculante metallica, dall'infilso in legno/vetro con inferriata e dal pavimento interno a cemento.

Come per lo spazio esterno, anche in questo manufatto si denota una carenza di manutenzione.

Si riassumono nella seguente tabelle le caratteristiche degli immobili pignorati:

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI					
		<i>Sup. utile netta SN (mq)</i>	<i>Sup. lorda SL (mq)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni manutenzione</i>
VILLA - Piano terra					
1	Disimpegno	10,92	13,38	est	buono
2	Soggiorno - Pranzo	36,74	44,38	sud e est	buono
3	Cucina	13,17	16,31	ovest	buono
4	Angolo cottura	4,01	5,88	nord	buono
5	Disimpegno con scala	3,84	5,50	nord	buono
6	Anti-WC	2,47	3,56	---	buono
7	WC	2,37	3,57	nord	buono
8	Soggiorno - Studio	22,50	27,55	est	buono
9	Terrazza con scala semicircolare	67,04	75,87	sud e est	mediocre



		<i>Sup. utile netta SN (mq)</i>	<i>Sup. lorda SL (mq)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni manutenzione</i>
VILLA - Piano seminterrato					
10	Disimpegno con scala	19,45	22,51	ovest	sufficiente
11	Cantina (caldaia)	13,01	16,81	nord	mediocre
12	Cantina/sgombero	51,26	58,65	sud e est	sufficiente
13	Ripostiglio	3,84	5,20	---	sufficiente
14	Cantina/sgombero	22,14	27,34	nord	mediocre
15	Ripostiglio (lavanderia)	5,67	7,51	---	mediocre
16	Serra	24,60	29,52	sud	mediocre
VILLA - Piano primo					
17	Disimpegno con scala	24,71	30,37	est e nord	buono
18	Camera	19,33	23,60	est	buono
19	Camera	16,89	20,81	sud	buono
20	Bagno	6,09	7,97	ovest	buono
21	Camera	10,74	13,85	nord	buono
22	Camera	16,72	19,89	est	buono
23	Bagno	5,29	7,42	nord	buono
24	Terrazza	45,97	45,97	sud e est	mediocre
ANNESSE					
25	Garage	25,65	30,40	est e sud	mediocre

Come richiesto, si provvede di seguito a calcolare la superficie commerciale dei beni pignorati, in base alle direttive del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 allegato C:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI			
	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente di ponderazione %</i>	<i>SUP. COMMERCIALE (mq)</i>
VILLA – Piano Terra (da 1 a 8) e Piano Primo (da 17 a 23)	244,04	100%	244,04
VILLA – Piano Terra e Primo (terrazze 9 e 24) - fino a 25 mq	25,00	30%	7,50
VILLA – Piano Terra e Primo (terrazze 9 e 24) - oltre 25 mq	96,84	10%	9,68
VILLA – Piano Seminterrato (da 10 a 15)	138,02	50%	69,01
VILLA – Piano Seminterrato (serra 16)	29,52	25%	7,38
GARAGE (25)	30,40	50%	15,20
RESEDE PERTINENZIALE e PARCO (totale mq 2130)	244,04	10%	24,40
	665,76	2%	13,32
SUPERFICIE COMMERCIALE BENI PIGNORATI (MQ)			390,53

Per una più precisa individuazione del lotto si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata (**All. 3**) e alle planimetrie del lotto e degli immobili (**All. 9a e 9b**).

Q8. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;



- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

R8. I dati contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione hanno consentito l'univoca identificazione del bene in quanto corrispondono ai dati catastali reperiti nelle visure acquisite all'Agenzia Entrate - Territorio (Catasto) di Arezzo (**All. 7**).

Q9. *Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.*

R9. A seguito dei sopralluoghi eseguiti nei beni pignorati ubicati in Cortona (AR) Frazione Mercatale Via dei Ponti 14 e della verifica della relativa documentazione catastale agli atti, si sono riscontrate delle difformità catastali nella rappresentazione di tali immobili, identificati al **Catasto Fabbricati al Foglio 174 particelle 284 e 362**, tanto da non poter considerare la planimetria redatta nel 1939 (che riproduce entrambe le particelle - **All. 5**) conforme allo stato rilevato in loco.

Oltre a vari errori di rappresentazione grafica, le principali difformità rilevate in loco rispetto a quanto rappresentato nella suddetta planimetria catastale (All. 5), molte delle quali comportano modifiche alla consistenza e alla distribuzione dei beni pignorati, sono le seguenti:

1) Fabbricato di civile abitazione e relativa area esterna (particella 284):

- piano seminterrato: in loco si rileva la creazione di un unico ampio vano al posto di due locali (con relativo tamponamento di apertura e demolizione di muro);
- piano terra: in loco si rileva la creazione di un unico vano al posto di due locali (con relativa demolizione di muro e tamponamento di due aperture);
- piano primo: in loco si rilevano due aperture tamponate (una interna e una esterna) e la scala elicoidale esterna, di accesso al sottotetto non praticabile, che non è stata rappresentata nella planimetria catastale;
- piano sottotetto: questo piano, di ridotta altezza e non praticabile, si è concretizzato in loco nel 1977 con la realizzazione della copertura a padiglione (come meglio descritto nella risposta al quesito 11). In precedenza e sin dalla sua origine, il fabbricato principale era coperto da un terrazzo piano praticabile (al quale si accedeva dalla scala elicoidale ancora oggi esistente). Il piano secondo rappresentato nella planimetria del 1939 (che



raffigurava la terrazza di copertura originaria) deve essere quindi tolto dalla planimetria e non sostituito dall'attuale piano sottotetto, in quanto questo è escluso da dichiarazione catastale perché non praticabile e di ridotta altezza:

- tutta l'area esterna annessa al fabbricato principale (che risulta inclusa nella p.lla 284 in quanto graffiata ad essa nella mappa catastale - **All. 7**), così come rilevata anche in loco, non è stata riportata integralmente nella planimetria catastale del 1939. L'aggiornamento di tale planimetria (p.lla 284) deve quindi prevedere l'aggiunta, a quanto già graficizzato nel 1939, dell'area trapezoidale a nord del lotto (individuata nella planimetria del lotto – **All. 9a** – come area recintata, attualmente utilizzata per i cani).

2) Garage a servizio del fabbricato principale (particella 362): si rileva in loco l'eliminazione del pollaio e l'allargamento del garage rispetto a quanto rappresentato nella planimetria del 1939, con la relativa demolizione/realizzazione di muri negli originari garage e pollaio. Per effetto di tali modifiche, l'immobile identificato dalla p.lla 362 rappresentato nel 1939 non risulta conforme all'attuale, avendo oggi una diversa forma planimetrica e una diversa consistenza rispetto a quello originario.

E' da rilevare invece che l'attuale sagoma del garage è riportata correttamente nella mappa catastale (forma ad L della p.lla 362 - **All. 7**).

Per effetto delle molteplici difformità sopra descritte, **le planimetrie catastali delle particelle 284 e 362 attualmente in atti non possono quindi essere considerate conformi alla situazione riscontrata in loco** e necessitano di correzione e aggiornamento.

Come evidenziato al punto 9 del Decreto di nomina dell'esperto, il sottoscritto CTU ha quindi provveduto il 24/08/2021 ad inviare al Giudice una richiesta di autorizzazione per poter procedere con l'aggiornamento del catasto, consistente nella correzione delle planimetrie catastali delle due particelle (284 e 362), per modifiche alla consistenza e distribuzione delle due unità immobiliari.

In base alla disposizione del Giudice del 25/08/2021, che non autorizza l'aggiornamento catastale, si è quindi provveduto a segnalare le difformità nella presente relazione e si riportano di seguito i costi necessari alla regolarizzazione catastale.

Per aggiornare e rendere conformi le planimetrie catastali delle particelle 284 e 362 è necessaria la redazione di due pratiche DOCFA in variazione (una per ogni particella), con causali separate, e la realizzazione quindi di due planimetrie distinte (una per la p.lla 284 e una per la p.lla 362).



In merito ai costi necessari, vista la complessità della situazione, si presume un costo di € 900,00 per la prestazione professionale totale del tecnico e un costo di € 100,00 per le spese totali da corrispondere al Catasto (€50,00 per ogni particella).

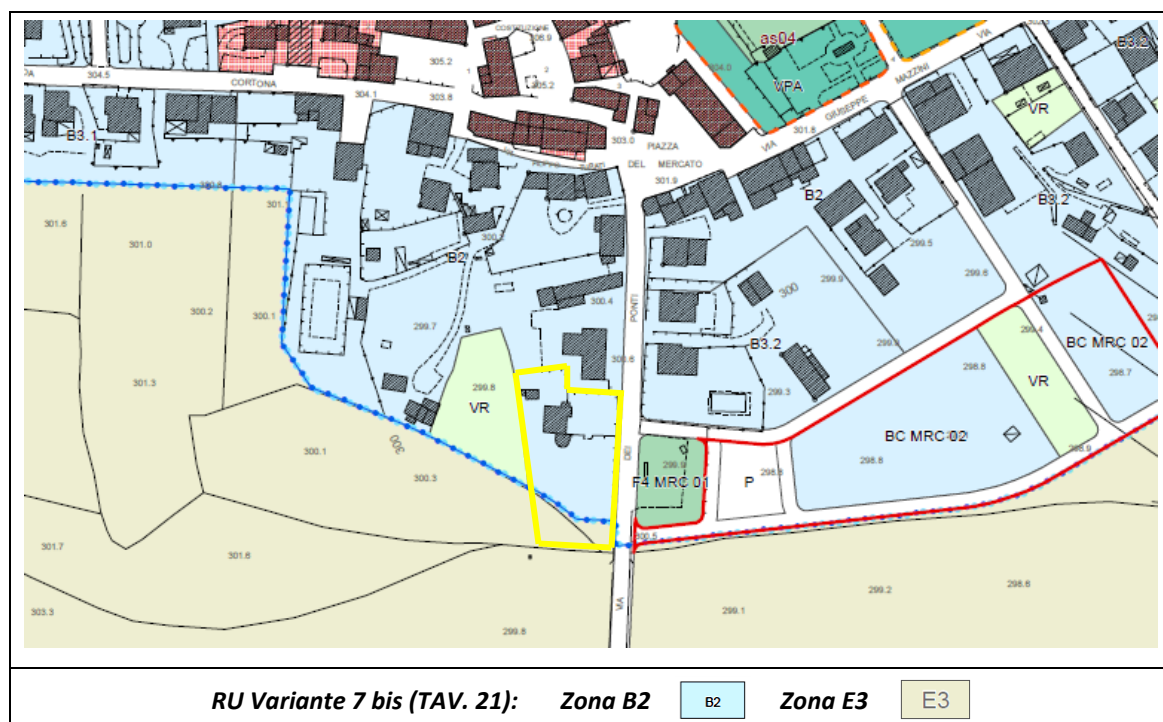
Si fa presente che la presentazione delle due suddette pratiche catastali, oltre alla conformità delle planimetrie, consente anche di ottenere la regolarizzazione dei beni pignorati in visura, con una corretta identificazione dei dati di classamento e la rettifica della toponomastica errata (indirizzo e numero civico), presente attualmente nelle visure catastali **(All. 7).**

Il CTU ha provveduto a segnalare quanto sovraesposto all'avvocato del Creditore Procedente
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Q10. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

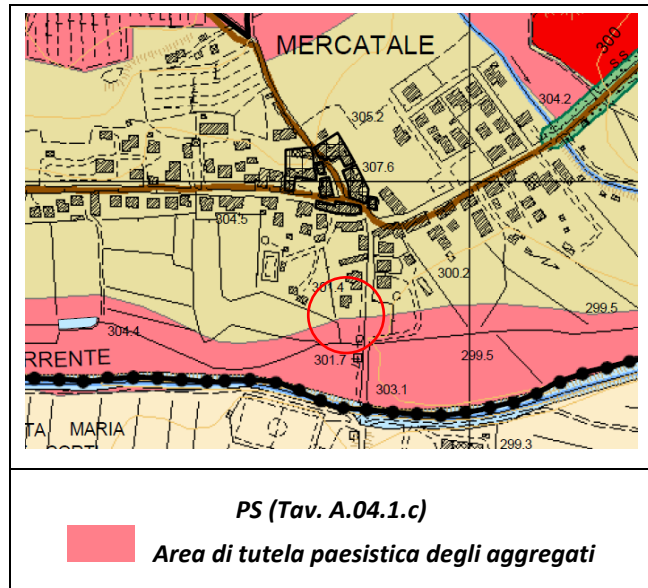
R10. Attualmente lo strumento urbanistico di riferimento del Comune di Cortona (AR) è la Variante n. 7 bis al Regolamento Urbanistico, quindi per tutti gli interventi ammessi bisogna far riferimento alle NTA di tale Variante.

I beni in oggetto ricadono ai margini del tessuto urbano della frazione di Mercatale e sono inclusi per lo più (compresi i fabbricati) in zona B2 (sottozona della zona di saturazione B), mentre la parte terminale del parco ricade in zona E3 (sottozona "La Pianura" del territorio extraurbano). I fabbricati pignorati e tutta l'area B2 ricadono all'interno del perimetro del centro abitato.



Dalla verifica degli strumenti urbanistici è emerso anche che parte del parco rientra nell'Area di tutela paesistica degli aggregati (Piano Strutturale - Tav. A.04.1.c), area normata dall'art. 49 del RU vigente (Variante n. 7 bis).

Nella classificazione sismica del territorio della Regione Toscana, il Comune di Cortona ricade inoltre in zona sismica 2 (rischio medio).



Come già citato nella risposta al quesito 3, dalle ricerche effettuate in merito a vincoli e tutele, si è rilevato che solo parte della particella 284 del foglio 174, è interessata dal vincolo che riguarda le zone incluse nella fascia di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 comma 1 lett. c). Questo perché, anche se dalle cartografie del PIT Regione Toscana risulterebbe inclusa in tale tutela l'intera area pignorata, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Cortona (Ufficio Urbanistica) è emerso che per i fabbricati eseguiti e per la parte di resede strettamente adiacente ad essi il vincolo decade per effetto dell'art. 142 comma 2 lett. a) del D.Lgs. n. 42/2004, in quanto alla data del 6 settembre 1985 i fabbricati risultavano compresi all'interno della zona B2 degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca (PRG del 1975).

Il **Certificato di destinazione urbanistica non è stato richiesto**, in quanto i beni interessati non includono terreni. Tutta l'area esterna che correde la villa risulta infatti graffiata al fabbricato e compresa nella particella 284 del foglio 174. Tale particella è accatastata al Catasto Terreni come ente urbano ed ha una superficie inferiore a 5.000 mq (mq 2.330).

Q11. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere.*



R11. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortona è emersa l'esistenza di due pratiche edilizie, di seguito descritte, riferite ai beni pignorati, di cui si allegano i documenti più significativi (**All. 10**):

- **Pratica edilizia n. 388/1977** (Licenza edilizia n. 388/1977): con tale pratica redatta dal Geom. XXXXXXXXXXXXX (domanda prot. 9898 del 21/07/1977) è stata richiesta l'autorizzazione per la copertura a tetto del fabbricato, precedentemente coperto a terrazzo, dai XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La licenza edilizia relativa a tale pratica non è reperibile agli atti, in quanto non rinvenuta durante le ricerche svolte presso l'archivio comunale e la relativa data di rilascio non risulta trascritta nel registro delle autorizzazioni.

Vista la presenza della Notifica all'interno della pratica (la comunicazione risulta notificata in data 05/09/1977), la Licenza edilizia n. 388/1977 può però essere ritenuta valida, ai sensi dell'art. 13/bis del Regolamento Edilizio, come da Delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 30/09/2014 (le opere eseguite per la realizzazione della copertura risultano tra l'altro conformi ai documenti inclusi nella suddetta pratica edilizia).

- **Pratica edilizia DIA n. 683/2000** (DIA Prot. n. 17659 del 08/08/2000): con tale pratica redatta dall'Arch. XXXXXXXXXXXXX si dichiara l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria inerenti la terrazza del primo piano del fabbricato.

Dalle indagini effettuate, non è emersa l'esistenza della dichiarazione di abitabilità in merito al fabbricato di civile abitazione e non si sono neppure reperite istanze di condono o sanatorie edilizie riferite ai beni pignorati. Si sottolinea inoltre che in nessuna delle pratiche edilizie analizzate si sono rinvenuti elaborati grafici raffiguranti planimetrie o prospetti degli immobili eseguiti.

In base a quanto reperito e sovraesposto, considerando le disposizioni dell'art. 9bis comma 1bis del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e sentito anche il parere dell'Ing. XXXXXXXXXXXXX (Ufficio Urbanistica del Comune di Cortona), per stabilire lo stato legittimo dei beni, essendo gli immobili realizzati in epoca antecedente l'obbligo del titolo edilizio, si prendono in considerazione le informazioni catastali di primo impianto (planimetrie catastali del 1939, già descritte nella risposta al quesito 9) e altri documenti probanti disponibili (es. foto, etc...). Per la copertura del fabbricato di civile abitazione, realizzata nel 1977, si ritengono invece validi gli elaborati della Licenza edilizia n. 388/1977.



Per effetto di ciò e di quanto rilevato e appreso in corso di sopralluogo, si può affermare che **i beni pignorati sono conformi alla normativa urbanistico-edilizia, ad eccezione delle seguenti difformità:**

- **Fabbricato di civile abitazione:** modifica prospettica con tamponamento di larga finestra a piano terra nel prospetto nord (attuale vano n. 8), tamponamento di due aperture con mantenimento degli infissi esterni (porta a piano terra sul prospetto est – attuale vano n. 8 – e porta a piano primo sul prospetto ovest – attuale vano n. 18), realizzazione di abbaino in copertura, demolizione di muro a piano seminterrato con creazione di un unico ampio vano (attuale n. 12), demolizione di parte di muro a piano terra con creazione di un unico vano (attuale n. 8). Gli attuali vani sopraccitati sono rappresentati nelle planimetrie predisposte dal CTU (**All. 9b**).
- **Garage:** demolizione/realizzazione di muri negli originari garage e pollaio, con conseguente eliminazione del pollaio e allargamento del garage, che presenta una diversa forma planimetrica rispetto a quello originario (attuale vano n. 25 – **All. 9b**).

In base alle normative vigenti e dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cortona risulta che tutte le suddette difformità (rilevate sia sulla villa che sul garage) sono presumibilmente sanabili, con la presentazione di un'unica pratica al Comune di Cortona (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii.), con una sanzione da pagare pari a circa € 1.000,00 e la prestazione di un tecnico abilitato valutabile in circa € 2.000,00. Si ritiene poi opportuna la presentazione della Certificazione di agibilità per il fabbricato adibito a civile abitazione, con un costo totale presunto di circa € 3.000,00 (comprensivo della documentazione necessaria e della prestazione di un tecnico abilitato).

Il costo totale presunto per sanare le difformità edilizie e dotare il bene del Certificato di agibilità è quindi pari a circa € 6.000,00.

Q12. Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorché il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione**



dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

R12. Sulla base dei sopralluoghi effettuati, **i beni pignorati risultano occupati** dalla XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), che dichiara di risiedere in loco, e saltuariamente dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La XXXXXXXXXXXXXXXX riferisce che nei beni non viene svolta attività imprenditoriale.

Dalla visura storica camerale (**All. 1**) risulta che la società debitrice **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX) ha sede legale XXXXXXXXXXXXXXXX, cioè in XX.

Come già precedentemente descritto, dalla ricerca svolta presso l'Agenzia Entrate (Ufficio del Registro) non sono emersi contratti di locazione, affitto o comodato in essere nei quali la società debitrice risultasse locataria, affittuaria o comodataria dei beni oggetto della procedura esecutiva (Certificazione - **All. 2**).

Come richiesto, si determina di seguito il **giusto canone di locazione** riferito ai beni pignorati. Assumendo le superfici utili nette degli immobili pignorati, così come calcolate nella tabella delle caratteristiche degli immobili (con la successiva applicazione dei coefficienti di ponderazione ove necessario), e stabilendo il valore di locazione mensile (tenendo presente anche dell'incidenza del resede pertinenziale e del parco) in base ai valori della Banca dati OMI (**All. 11**), definiti sulla base delle caratteristiche dei beni e del mercato immobiliare, si ottiene la seguente determinazione del canone di locazione:

- Beni pignorati (Villa e garage), superficie netta = mq 288,75

- Valore di locazione mensile = 4,30 €/mq di superficie netta

Sup. netta mq. 288,75 x valore locazione mensile € 4,30/mq = € 1.241,62/mese

Quindi, il **giusto canone di locazione mensile dei beni pignorati è pari ad € 1.241,62**, arrotondabile a **€ 1.250,00** (che corrisponde ad un canone annuo pari ad € 15.000,00).

Di conseguenza, l'**indennità di occupazione mensile**, determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione, è quantificabile in **€ 625,00** (che corrisponde ad una indennità di occupazione annua pari ad € 7.500,00).

Q13. *Alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di*



matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

R13. Vista la forma giuridica dell'esecutato titolare degli immobili pignorati (società semplice), non si possono reperire i documenti richiesti.

Q14. *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).*

R14. Come già riferito nella risposta al quesito 12, i beni pignorati risultano occupati dalla
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Q15. *Precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

R15. Da un esame visivo e da informazioni reperite nel corso dei sopralluoghi, gli impianti rilevabili nel **fabbricato di civile abitazione (villa)** sono i seguenti:

- Impianto elettrico e di illuminazione, interno ed esterno, sottotraccia;
- Impianto termico costituito da radiatori in ghisa o alluminio (questi ultimi sono stati inseriti dopo l'incendio del 2011) con caldaia a gasolio posizionata nella cantina (11) a piano seminterrato (**All. 9b**) e cisterna esterna ubicata vicino al garage nel resede pertinenziale (**All. 9a**). Si rileva anche un camino in cucina (3) a piano terra;
- Impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale. Si rileva anche un pozzo per irrigazione nel resede (**All. 9a**);
- Impianto di smaltimento acque reflue dotato di fossa biologica;
- Altri impianti: impianto TV con parabola, impianto di allarme, impianto citofonico e impianto telefonico.

Il **garage** annesso all'abitazione è dotato solo di impianto di illuminazione interna, mentre nel **resede esterno** si rileva un impianto di illuminazione, un punto di approvvigionamento idrico e il cancello automatico scorrevole.

Da un esame visivo, gli impianti presenti sembrano in sufficiente stato di conservazione, anche se si presume che non siano completamente rispondenti alle normative vigenti. Si ipotizza quindi una verifica con adeguamento degli impianti con costi presumibilmente non eccessivi.



Q16. *Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carrai) ai lotti (passaggio pedonale e/o carrai sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

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

R16. Vista la consistenza e le caratteristiche dei beni pignorati, si ritiene opportuno predisporre **un piano di vendita secondo un unico lotto.**

Il lotto pignorato, costituito da una **Villa unifamiliare corredata da resede pertinenziale, parco e annesso destinato a garage**, è ubicato nel Comune di Cortona (AR), Frazione Mercatale, Via dei Ponti n. 14 ed identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 174, Particelle 284 e 362.

Il lotto ha accesso, sia pedonale che carrabile, dalla Strada Regionale n. 416 del Niccone, denominata in questo tratto Via dei Ponti (come da planimetria del lotto - **All. 9a**)

Q17. *Determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

*Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.*

*Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

R17. Il metodo più idoneo per poter determinare una valutazione attendibile, prendendo in esame la ricettività e l'interesse che tali beni possono costituire all'interno del mercato immobiliare, è il criterio di stima sintetico-comparativa.

A tal proposito, sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche (l'esposizione, le rifiniture, lo stato di conservazione, la grandezza e l'uso dei locali, la



presenza di accessori e utilità, l'estetica, la rispondenza allo scopo per cui i beni sono stati realizzati, etc...) ed estrinseche (l'ubicazione, la salubrità e la qualità del luogo, l'accessibilità ad esso, la presenza di opere di urbanizzazione, etc...) relative ai beni interessati.

Secondo il procedimento sintetico-comparativo, si è poi accertato il mercato immobiliare della zona in esame, consultando le quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferite all'ultimo semestre a disposizione (anno 2020 semestre 2 – **AII. 11**), alcuni operatori del settore compravendite immobiliari e i tecnici che operano in zona, e comparando i beni in esame con altri simili o in simili condizioni.

I beni eseguiti sono ubicati nel Comune di Cortona (AR) ai margini del tessuto urbano della frazione di Mercatale, vicino al confine tra Toscana ed Umbria, lungo la Strada Regionale n. 416 del Niccone, denominata in tale tratto Via dei Ponti.

il lotto pignorato è costituito da un fabbricato di civile abitazione, identificabile tipologicamente in una **villa unifamiliare** tipica dell'architettura moderna, corredato da un **resede pertinenziale** e da un ampio giardino, individuabile come **parco**. Completa il lotto un annesso destinato a **garage**, ubicato all'interno del resede pertinenziale e posto a servizio dell'abitazione.

I beni pignorati hanno accesso, sia pedonale che carrabile, da Via dei Ponti (al civico n. 14).

Sulla base di quanto appena premesso e di quanto descritto nella risposta al quesito 7, considerando quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ed in particolare: lo stato di fatto e di conservazione dei beni; la tipologia e particolarità architettonica del fabbricato; l'ubicazione e l'accessibilità al lotto; le finiture e la buona luminosità naturale dei vani principali, la condizione degli impianti presenti; e soprattutto valutando l'attuale richiesta del mercato per beni simili o in simili condizioni, si è ritenuto congruo applicare ai beni esaminati il seguente valore:

- **€ 1.450,00/mq di superficie commerciale**

Come esposto nella tabella al quesito 7, si è provveduto a calcolare la superficie commerciale dei beni pignorati, in base alle direttive del DPR 138/1998, ottenendo:

- **superficie commerciale dei beni pignorati SC = mq 390,53**

Considerando quindi il suddetto valore a mq e l'entità della superficie commerciale calcolata (SC), si ottiene il seguente valore dei beni pignorati:



Valore dei beni pignorati	SC (mq)		€/mq		€
Villa con resede, parco e garage	390,53	X	1.450,00	=	566.268,50
VALORE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI					566.268,50

Per determinare l'effettivo valore dei beni pignorati bisogna però tener conto degli adeguamenti e delle correzioni che si ritiene opportuno apportare alla stima appena effettuata.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

1. STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

In base a tutte le considerazioni fatte in merito all'uso degli immobili e allo stato di conservazione dei beni rilevato durante i sopralluoghi effettuati il 20 aprile e 25 maggio 2021, si ritiene di aver già considerato l'incidenza di tali fattori nel valore a mq di superficie commerciale considerato. Per tale motivo non si ritiene necessario apportare ulteriori adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione.

2. STATO DI POSSESSO

Lo stato di possesso dei beni pignorati risulta attualmente della società debitrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in diritto di piena proprietà per la quota 1/1. Non si ritiene quindi necessario apportare ulteriori adeguamenti per lo stato di possesso

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

Non si sono rilevati vincoli od oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, quindi non si ritiene necessario apportare alcun adeguamento in merito.

4. SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Non si sono rilevati vincoli o oneri di natura condominiale, quindi non si ritiene necessario apportare alcun adeguamento in merito.

5. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (spese necessarie alla sanatoria degli abusi)

Il costo totale per regolarizzare le difformità edilizie rilevate, presumibilmente sanabili, e dotare il bene del Certificato di agibilità, così come descritto nella risposta al quesito 11, è pari a circa € 6.000,00.

6. ONERI PER LA DEMOLIZIONE DEGLI ABUSI NON SANABILI

Nelle verifiche eseguite non si sono riscontrate opere abusive non sanabili. Non si ritiene quindi necessario apportare alcun adeguamento in merito.

7. RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Si applica un abbattimento forfettario per gli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto pari al 15% del valore dei beni pignorati. La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è quindi pari ad € 84.940,27.



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA (detrazioni in €)		
1	STATO D'USO E DI MANUTENZIONE	0,00
2	STATO DI POSSESSO	0,00
3	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIM. ES.	0,00
4	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	0,00
5	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	6.000,00
6	ONERI PER LA DEMOLIZIONE DEGLI ABUSI NON SANABILI	0,00
7	RIDUZIONE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	84.940,27
TOTALE DETRAZIONI IN €		90.940,27

Considerando quindi il valore dei beni pignorati, così come precedentemente stimato, e le detrazioni dovute agli adeguamenti e alle correzioni della stima sopra elencate, si giunge a determinare il più probabile valore di mercato del lotto da subastare:

Valore dei beni pignorati	€	566.268,50	-
Adeguamenti e correzioni della stima	€	90.940,27	=
Valore di mercato del lotto da subastare	€	475.328,23	

UNICO LOTTO valore stimato (arrotondato a): € 475.350,00

(diconsi euro quattrocentosettantacinquemilatrecentocinquanta/00)

Q18. Se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

R18. I beni risultano pignorati per l'intera quota di 1/1 del diritto di proprietà ed il lotto in oggetto risulta indivisibile. Si è quindi proceduto a formulare la stima dell'intero lotto, valutando l'intera quota di proprietà pignorata.

Q19. 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.



R19. Il procedimento in oggetto non contempla pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.

Q20. Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

R20. I beni oggetto di pignoramento non includono immobili abusivi e non sanabili.

TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI

Dopo aver predisposto la presente Relazione di stima, completandola con gli allegati ritenuti necessari, e aver provveduto a verificare la presenza di creditori intervenuti (non risulta da PCT la presenza di alcun creditore intervenuto), **il sottoscritto CTU provvede ad inviare tramite PEC (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati):**

- al creditore procedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- alla società debitrice XX (XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
- all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena e Montepulciano (indirizzo e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Si ricorda alle parti:

- a) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- b) che è raccomandato alle parti di depositare in PCT copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E. di prenderne visione).

ELENCO ALLEGATI TRASMESSI CON LA RELAZIONE

1. Visura storica camerale riferita alla società debitrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Studio XXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
2. Certificazione dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2021 in merito all'esistenza di titoli opponibili alla procedura (Agenzia Entrate - Ufficio del Registro di Arezzo);



3. Documentazione fotografica interna ed esterna del compendio pignorato (sopralluoghi del 20 aprile e 25 maggio 2021);
4. Documenti di sopralluogo redatti dal CTU (Verbali di sopralluogo del 20 aprile e 25 maggio 2021; Modulo con il recapito telefonico e l'indirizzo e-mail riferiti alla società esecutata; Modulo con l'indirizzo di posta elettronica del referente, al quale trasmettere la copia della presente relazione riservata alla società debitrice);
5. Planimetrie catastali degli immobili pignorati reperite all'Agenzia Entrate-Territorio di Arezzo;
6. Titoli di provenienza dei beni pignorati alla società debitrice (Archivio Notarile di Arezzo e Archivio Notarile di Perugia):
 - 6a. Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 27/06/2009 (Notaio XXXXXX XXXXX Rep. n. 148567/20741);
 - 6b. Atto di compravendita del 16/10/1979 (Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Rep. 148996/36727);
7. Documentazione catastale reperita all'Agenzia Entrate-Territorio di Arezzo: estratti di mappa, visure ed elenchi immobili;
8. Ispezioni e note ipotecarie (Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo);
9. Planimetrie dei beni pignorati:
 - 9a. Planimetria del lotto;
 - 9b. Planimetrie degli immobili (villa e garage);
10. Copia documenti significativi tratti da pratiche edilizie (Ufficio Urbanistica Comune di Cortona);
11. Interrogazione quotazione immobiliare riferita all'anno 2020 semestre 2 / Banca dati delle Quotazioni Immobiliari / Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (da sito: <https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>).

Espletato il mandato conferitole, la sottoscritta rimette la presente relazione, rimanendo a disposizione della S.V. per ogni ulteriore approfondimento o chiarimento in merito.

Castiglion Fiorentino, lì 18/09/2021

Il CTU
Arch. Stefania Papponi



DEPOSITO DELLA RELAZIONE DI STIMA TRAMITE PCT

Il CTU provvede anche a depositare tramite PCT (processo civile telematico):

- relazione di stima;
- tutti gli allegati prodotti (compresa la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato);
- copia anonima della relazione di stima nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata di tutti i dati sensibili di qualsiasi soggetto indicato nella relazione);
- copia anonima della planimetria degli immobili;
- riepilogo o descrizione finale per ciascun lotto (dove siano sinteticamente indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali e valore di stima);
- sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità;
- attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le comunicazioni effettuate).

Il CTU

Arch. Stefania Papponi

