

TRIBUNALE DI AREZZO

Cred. POP NPLs 2018 S.R.L.

(Avv. Marcello Lazzeri, Camucia)

C/

G.E. Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Lucia BRUNI

Esec. Imm.re N° 153/2021 R.E.

._o_o_o_o_o_o_o_o_

Nell'udienza del 19/06/2022 l' Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Lucia Bruni, conferiva incarico alla sottoscritta, Architetto Manuela Lapini quale esperto, ponendo i seguenti quesiti :

Il Giudice affida all'esperto il seguente incarico:

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

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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/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 nei venti anni antecedenti al pignoramento**: e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel caso in cui il creditore abbia depositato la certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'Esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al Giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

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

4) accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo

debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, 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 RR.II.)

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

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

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

- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

- le iscrizioni;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

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

9) proceda, previa segnalazione al creditore 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;

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **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 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

12) accerti lo stato di possesso 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 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. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione,** anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare **l'indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (**ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia**).

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

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato 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 9 contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., 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 ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli. Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Di seguito viene quindi data puntuale risposta ai quesiti sopra riportati e contenuti nel verbale di conferimento di incarico di stima :

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

La scrivente ha ritenuto opportuno suddividere i beni in più lotti; di seguito la formazione dei lotti completa della rispettiva identificazione catastale:

- **LOTTO N° 1 - Comune di Cortona loc. Camucia** Via San Lazzaro n.12

F°215 P.IIa 323 sub.4 (Abitazione)

F°215 P.IIa 323 sub.1 (Garage)

F°215 P.IIa 8812 (Piscina)

- **LOTTO N° 2 - Comune di Cortona loc. Camucia** Via Matteotti n.32

F°107 P.IIa 3450 sub.31 (Negozio)

- **LOTTO N° 3 - Comune di Cortona loc. Camucia** Via Matteotti n.30

F°107 P.IIa 3450 sub.30 (Negozio)

- **LOTTO N° 4 - Comune di Cortona loc. Camucia** Via IV Novembre n.6

F°215 P.IIa 303 sub.10 (Abitazione)

F°215 P.IIa 303 sub.17 (Garage)

- **LOTTO N° 5 - Comune di Cortona loc. Camucia** Via Sacco e Vanzetti n.8

F°107 P.IIa 724 sub.39 (Garage)

- **LOTTO N° 6 - Comune di Cortona loc. Camucia** Via Sacco e Vanzetti n.8
F°107 P.IIa 658 sub.41 (Garage)

- **LOTTO N° 7 - Comune di Cortona loc. Camucia** Piazza De Gasperi n.22
F°107 P.IIa 724 sub.2 (Negozio)

- **LOTTO N° 8 - Comune di Cortona loc. Camucia** Via Sacco e Vanzetti n.8
F°107 P.IIa 704 sub.38 (Garage)

- **LOTTO N° 9 - Comune di Cortona** Via del Sodo
F°105 P.IIa 201 (Terreno)

<<<<<<<>>>>>>>>

LOTTO N° 1

(Comune di Cortona loc. Camucia Via San Lazzaro n. 12)

F°215 P.IIIa 323 sub.4 (Abitazione)

F°215 P.IIIa 323 sub.1 (Garage)

F°215 P.IIIa 8812 (Piscina)



1) VERIFICA EX ART 567 c.p.c

E' stata eseguita la verifica circa la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 C.P.C. Nella documentazione fornita alla scrivente esiste Integrazione alla Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale, a firma del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, datato 12 Ottobre 2021, si rileva che gli immobili siti nel Comune di Cortona (AR) catastalmente identificati al Foglio 215 p.IIIa 323 subb.1 e 4 e p.IIIa 8812, sono stati pignorati per la nuda proprietà di 1/1 anziché per la piena proprietà di 1/1, al soggetto esecutato.

Inoltre da un punto di vista tecnico risulta mancante dei seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- Note di trascrizione e Note di Iscrizione.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 1

2) INTEGRAZIONE DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

La scrivente ha provveduto all'integrazione documentale richiesta previa acquisizione, presso gli uffici del catasto e del comune, delle planimetrie ultime presentate ed estratti mappa, in riferimento ai fabbricati oggetto di perizia; ha provveduto inoltre, alla acquisizione di copia dei titoli di provenienza :

-A *i beni sono pervenuti per Successione in morte di* *deceduto il*
03/03/1989 Registrata ad Arezzo volume 75 n.591 del 08/05/1990 trascritta in data 21/05/1990
nn.7296/5213 devoluta per testamento olografo pubblicato Notaio Vitiello e registrato ad
Arezzo il 30/08/1989.

-Atto di Divisione tra *del 24/12/2013 Notaio De Stefano registrato ad Arezzo*
il 30/12/2013 n. 7888 Serie 1T.

-All'esecutato *la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili staggiti era*
pervenuta per successione in morte di *registrata il 14/06/2017 al n. rep.*
1005/9990 devoluta per legge, (la moglie del defunto, separata legalmente, rinunciava
all'eredità a favore dell'unico figlio *), la stessa risulta trascritta in data*
10/06/2016 ai nn. 7999/5577, come accettazione tacita di eredità con atto Pulatti Emilia notaio
in Cortona del 27/05/2016.

-Atto di "prestazione in luogo di adempimento con trasferimento immobiliare", Dott. Licenziati
Ferdinando notaio in Monte San Savino del 03/08/2017, rep. N. 2745/2230, trascritto in Arezzo
il 08/08/2017 nn. 12757/8790 con il quale veniva ceduto l'usufrutto per la quota dell'intero a
.....nata a Cortona (AR) il 04/03/1948 residente in Cortona Via Duccio Galimberti n.2
madre dell'esecutato (all'epoca della morte del marito *separata legalmente da*
questi).

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 1

Attualmente gli immobili del presente compendio immobiliare risultano così intestati
catastalmente:

- *proprietario per 1/1 della nuda proprietà*
- *usufruttuaria per 1/1.*
- *Di fatto la sig.ra* *è deceduta in data 19/06/2018 per cui*
attualmente la nuda proprietà si è ricongiunta legalmente all'usufrutto, formando la piena
proprietà a capo di *.*

Per procedere alla voltura catastale la spesa può essere quantificata in €. 250,00 fra
adempimenti ed oneri fissi.

3) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI E LIMITAZIONI

Trascrizioni Contro

1) Trascrizione del 31/08/2021 Reg. Part. 11309 Reg. Gen. 15057

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 1673 del 23/08/2021

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : POP NPLS 2018 SRL SOCIETA' UNIPERSONALE di Conegliano (TV)

Contro : *relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda*
proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà
per la quota di 1/1.

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1 : F° 215 P.Ila 323 sub. 4 (civile abitazione)
- Immobile n.2 : F° 215 P.Ila 323 sub. 1 (garage)
- Immobile n.3 : F° 215 P.Ila 8812 (piscina)

Unità negoziale n.2:

- Immobile n.1 : F° 107 P.Ila 450 sub. 31 (negozio)
- Immobile n.2 : F° 107 P.Ila 450 sub. 30 (negozio)
- Immobile n.3 : F° 215 P.Ila 303 sub. 10 (civile abitazione)
- Immobile n.4 : F° 215 P.Ila 303 sub. 17 (garage)
- Immobile n.5 : F° 107 P.Ila 724 sub. 39 (garage)
- Immobile n.6 : F° 107 P.Ila 658 sub. 41 (garage)
- Immobile n.7 : F° 107 P.Ila 724 sub. 2 (negozio)
- Immobile n.8 : F° 107 P.Ila 704 sub. 38 (garage)
- Immobile n.9 : F° 105 P.Ila 201 (terreno)

Iscrizioni contro

1) Iscrizione del 30/08/2017 Reg. Part. 1785 Reg. Gen. 13498

Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo Rep. 1168/2017 del 24/08/2017

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : **BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** in Cortona (AR)

Contro : *relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.*

2) Iscrizione del 29/09/2016 Reg. Part. 1952 Reg. Gen. 13510

Pubblico Ufficiale De Stefano Giuseppe Rep. 66073/17578 del 27/09/2016

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Immobili siti in Cortona (AR)

Soggetto terzo datore d'ipoteca

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1883 del 03/09/2019 (restrizione di beni)
2. Annotazione n. 800 del 29/04/2020 (restrizione di beni)

A favore : **BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** in Cortona (AR)

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 1

4) VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI (art. 63 co. 2 disp. Att. c.c.)

L'immobile non è a carattere condominiale, si tratta di singola unità abitativa con accessori pertinenziali e resede privato.

5) DIRITTI E SERVITU' DEMANIALI E PUBBLICHE

Dalla verifica presso l'Agenzia del Territorio, dalla disamina degli atti di provenienza, dalle visure ipotecarie e dalle formalità pubblicate non risulta l'esistenza di diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, né usi civici, afferenti alla proprietà oggetto di perizia.

6) FORMALITA' NON OPPONIBILI

Le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al quesito 3).

Al momento della vendita forzata, saranno oggetto di cancellazione al fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità del bene libero da gravami; per la cancellazione di tali formalità occorrerà il pagamento delle imposte relative; la sottoscritta indicativamente riporta gli importi per ogni gravame, anche se il delegato alla vendita e/o l'ufficio della Conservatoria dei Pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo le potranno determinare con maggiore esattezza.

- Trascrizione contro del 28/09/2022 – Reg.Part. 12665 Reg.Gen. 16939

Imposta di Bollo	€.	59,00
Tassa Ipotecaria.	...€.	35,00
TOTALE	€.	94,00

7) DESCRIZIONE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO, DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In seguito a sopralluogo si è potuto riscontrare quanto segue:

- **l'immobile pignorato si trova in** una zona residenziale posta nel Comune di Cortona in loc. Camucia, in Via San Lazzaro n. 12 per l'abitazione e n.4 per il garage, nella planimetria catastale del garage non risulta il numero civico. Nello specifico si tratta di un edificio isolato costituito da tre unità immobiliari poste all'interno di un'area completamente recintata e con due accessi, uno carrabile ed uno pedonale entrambi posti nel lato che costeggia la pubblica viabilità, appunto via San Lazzaro.



- **il fabbricato abitativo consiste** in una costruzione indipendente libera sui quattro lati prospettanti su resede privato e si sviluppa su quattro livelli; al Piano Rialzato ed al Piano Primo si trovano vani ed accessori strettamente adibiti all'abitazione. L'abitazione è composta da ingresso, cucina, soggiorno e camera al piano rialzato e scala di collegamento con gli altri piani, bagno a metà rampa di scale, al piano primo disimpegno, soggiorno con ampio terrazzo, studio, cucina, due camere da letto e due bagni, proseguendo dalla stessa scala si arriva nel sottotetto diviso in tre locali adibiti a soffitte, dal disimpegno si può accedere alla terrazza posta sul tetto a copertura parziale dell'edificio; in terrazza è presente un piccolo vano con copertura in vetro.

La zona seminterrata è accessibile sia da scala interna che direttamente dall'esterno tramite un ingresso antibagno, ed è così composta: zona termale relax con docce e sauna, disimpegno dal quale si può accedere alla scala interna, ripostiglio, cantina, vano tecnico dal quale si accede ad

una piccola cantina e posto adiacente alla scala interna una zona lavanderia; a questo piano si trova anche il vano caldaia ma con accesso indipendente dall'esterno; dalla zona relax si accede all'intercapedine presente su due lati del fabbricato.

Nel resede del fabbricato è posta la piscina di forma rettangolare con gazebo ligneo posto in prossimità del lato corto della piscina.

- la struttura e le finiture del fabbricato: la struttura è stata realizzata con muratura portante di laterizio e presumibilmente pietrame, le tramezzature sono costituite da forati di laterizio, i solai orizzontali sono in latero - cemento, la copertura è per la quasi totalità a padiglione con struttura gettata in opera analoga ai solai sottostanti, ed il manto è costituito da tegole in laterizio; una porzione della copertura è costituita da terrazza panoramica rifinita all'estradosso con mattonelle in gres.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetro camera, corredati di elementi oscuranti costituiti da avvolgibili in legno di colore panna; docce e pluviali affluenti a pozzetti e canalizzazioni interrate di scarico.

Internamente le porte sono in legno tamburato e maniglie di semplice fattura, portone di ingresso in legno con sovrastante vetro. I pavimenti sono in travertino, parquet e ceramica di colore e foggia diversa nei vari ambienti, i rivestimenti del bagno e della cucina sono tutti in ceramica.

L'impianto idraulico, elettrico e di riscaldamento, sono sotto traccia con climatizzazione invernale tramite caldaia a metano, non funzionante, posta nel vano dedicato del piano seminterrato, i radiatori sono in alluminio.

La facciata esterna è tinteggiata di chiaro e risulta in buone condizioni.

Nel resede dell'abitazione è stata realizzata una costruzione indipendente la cui struttura è stata realizzata in muratura portante in un solo piano con copertura costituita da un solaio in latero cemento e manto finale, internamente intonacata e pavimentata, gli infissi sono in legno, esternamente risulta rifinita con intonaco civile e tinteggiata di chiaro.

Una porzione di questa struttura, che è adibita a "sala ascolto" ha l'impianto elettrico non funzionante; di spalle a questa, nell'altra porzione individuata al sub. 1 come garage, ha una porta basculante in legno ed è dotata di impianto elettrico funzionante.

- interventi urgenti e straordinari: gli ultimi anni di utilizzo della proprietà sembrano caratterizzati da una certa incuria, anche se la stessa si evince più dalle suppellettili e dal disordine di queste che da una mancata manutenzione immobiliare propriamente detta. In merito si ritiene che la caldaia sia da sostituire in quanto non funzionante ed antiquata, che il verde e le sistemazioni esterne necessitino di pulizia e rimozioni di arbusti e rifiuti vegetali. Si rileva anche l'impropria presenza di una serra, per la quale non si riscontra titolo edilizio ma che risulta di semplice rimozione o sanatoria.



FOTO "SALA ASCOLTO"



FOTO GARAGE

Di spalle alla struttura sopra descritta è presente una serra, che si sviluppa fino al confine della proprietà, ed è realizzata in metallo e vetro.



FOTO SERRA

Nel redede del fabbricato (p.lla 8812) è stata realizzata, negli anni '70, una **piscina** in calcestruzzo armato con dimensioni interne di circa mt. 10,85 x 4,65 con un'altezza che varia da una minima di ml.1,40 ad una massima di ml. 2,50. L'interno è rivestito a mosaico e presenta un' impianto di depurazione; il marciapiede presente sui quattro lati è stato realizzato in porfido ed applicato con la tecnica dell' "opus incertum"; sul lato corto la pavimentazione in porfido si estende verso la strada, e sovrastante è stato realizzato un gazebo in legno con pilastri di circa cm.20x20 con pianta di forma trapezoidale delle dimensioni di circa ml.3,00 sul lato più corto, ml. 6,90 sul lato fronte piscina e ml. 4,60 sul lato che guarda Via Zampagni con un'altezza di ml. 2,60.

La piscina, come il gazebo sono in buono stato di conservazione sia strutturale che architettonica, anche se necessitano di manutenzione visto lo stato di conservazione attualmente corrente.



FOTO PISCINA

Nelle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, del primo semestre dell'anno 2022 per Ville e Villini, con uno stato di conservazione normale si riporta un range da €.1.400,00 a €.1.750,00 al mq/lordi, e considerando lo stato conservativo e la particolarità dell'oggetto si ritiene di assumere per la valutazione odierna attualizzando ad oggi, il dato minimo di €. 1400,00 a mq/lordo.

La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata sommando la superficie lorda dei vari livelli ed applicando i relativi coefficienti di riduzione abbattimento relativi all'uso specifico dei locali considerati.

	Mq	Coeff.di Riduz.	Sup. Commerciale
Appartamento P.Rialzato	136,00	100%	136,00
Appartamento P. Primo	130,00	100%	130,00
Accessori P. Seminterrato	127,00	60%	76,20
Soffitte	83,00	35%	29,05
Garage	38,00	50%	19,00
Sala ascolto	23,00	50%	11,50
Resede sistemato ed arredi -Gazebo	1000,00	8%	80,00
Piscina	50,00	40%	20,00
Balconi e lastrici solari	26,00	25%	6,50
TOTALE SUPERFICIE	-	-	508,25

Riguardo all'esposizione si rileva che il fabbricato ha quattro lati liberi e che la zona giorno prospetta sul quadrante sud.

Confini della proprietà, sono i seguenti: Via San Lazzaro, Via Q. Zampagni, p.lla 431, p.la 391, p.la 422, p.la 399, p.la 735 e p.la 39.

8) CONFORMITA' DESCRIZIONE BENI FRA PIGNORAMENTO E ATTUALITA'

Si è potuta riscontrare la corrispondenza e conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento riguardo indirizzo, numero civico, piano interno e dati catastali.

9)CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di accampionamento vigenti, si ravvisa la sostanziale corrispondenza della planimetria depositata con lo stato dei luoghi stesso.

In relazione a quanto sopra il fabbricato è così catastalmente identificato, in Catasto Fabbricati in Comune di Cortona :

Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Fabbricati

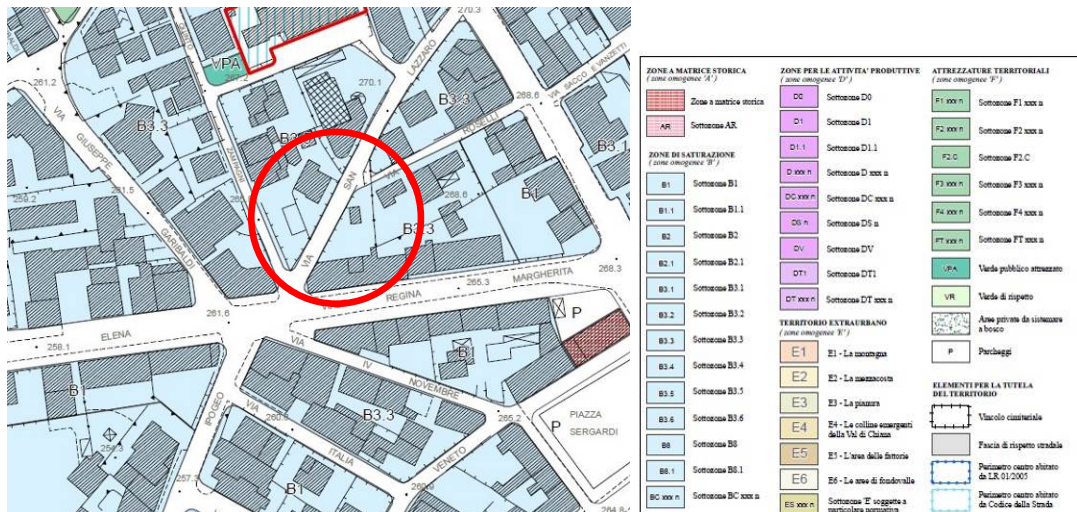
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rendita
1		215	323	4			A/7	2	15 vani	Totale: 361mq	Euro 1.278,23
2		215	323	1			C/6	5	38 mq		Euro 141,30
3		215	8812				D/6				Euro 500,00

10) PREVISIONI URBANISTICHE COMUNALI

Al riguardo, presa visione dello strumento urbanistico comunale Regolamento Urbanistico si riscontra che, l'unità immobiliare oggetto di perizia insiste, sotto il profilo del R.U. vigente, sostanzialmente in zona urbanistica di tipo "B3.5" corrispondente alla zona omogenea "B" D.M. 1444/68; in allegato si riporta l'art.18 delle NTA del comune di Cortona dove si trova la normativa specifica della sottozona B3.5.

ESTRATTO R.U. VARIANTE 7 BIS

LEGENDA R.U.



11) CONFORMITA' NEI CONFRONTI DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI, ABITABILITA'

Effettuate opportune visure presso gli archivi comunali si è potuta riscontrare la mancanza, negli archivi comunali del titolo originario con il quale è stato realizzato il fabbricato, probabilmente per smarrimento o eccessiva vetustà del documento se antecedente al 1942, mentre i successivi interventi edilizi sono stati legittimati dai seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n.222/76 del 25/05/1976, rilasciata ma mai ritirata, per ampliamento;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.2214 del 17/12/2013 per interventi nell'abitazione, negli accessori esterni (w.c. per residenza e piscina, cambio di destinazione da serra a sala d'ascolto) per la realizzazione della piscina e del garage;
- Attestazione di Conformità in sanatoria n.2017/69 del 28/07/2017 per ampliamento abitazione (si allega l'attestazione di Conformità in sanatoria nell'allegato n.1).
- Dai documenti rinvenuti in comune non costituenti titolo edilizio, come ad esempio, dal certificato di idoneità statica allegato a pratica di condono edilizio, risulterebbe che la

costruzione risalga agli anni '50 del secolo scorso ed ampliata intorno ai successivi anni '60. Vista la tipologia e come sopra ipotizzato, la costruzione originaria potrebbe anche essere anteguerra fine anni '40, ma si rimane nel campo delle ipotesi.

12) STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni risultano essere in possesso del soggetto esecutato.

Dalla visura effettuata presso l'Anagrafe del Comune di Cortona che si allega risulta, dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia, che il Sig. _____ è il solo iscritto all'indirizzo di cui alla presente E.I..

Durante il sopralluogo risultava presente nella casa la figlia dell'esecutato e la di lei madre.

13) STATO CIVILE

Secondo le risultanze anagrafiche il soggetto esecutato risulta essere celibe.

14) OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DEL CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta occupato dal soggetto esecutato e da altre due persone che si sono qualificate come compagna e figlia dell'esecutato.

15) CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE, ELETTRICO-IDRICO-TERMICHE DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

Da un sopralluogo effettuato presso l'immobile in narrativa, lo scrivente esperto ha potuto prendere visione della situazione attuale degli impianti; assumendo che il fabbricato è stato edificato prima del 1° settembre 1967, pertanto l'installazione degli impianti dovrà essere riferita al quadro temporale delle allora vigenti leggi impiantistiche e confrontato con quelle successive: "Legge 46/90 e legge 10/91"

A.P.E.

L'unità immobiliare è provvista di Attestato di Prestazione Energetica, redatta in data 01/08/2017, che attesta la classe energetica "D" con indice di prestazione globale annuo kWh/mq 138,13. Tale attestato è allegato all'Atto Notarile Licenziati del 03/08/2017 (precedentemente citato) e viene riportato tale atto con A.P.E. all'interno del fascicolo dell'allegato n.1.

Inoltre dalla verifica effettuata presso l'archivio comunale di Cortona non sono state riscontrate le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico dell'appartamento (in base all'art.4 comma 1 lettera a) del DPR 447/91) non rientra tra quelli con obbligo di progetto, in quanto la potenza installata non sembra superiore a 6 Kw e la superficie dell'unità abitativa non è superiore a 400 mq.

L'impianto per quanto è stato possibile controllare, sembra eseguito nel rispetto delle legge 46/90 e del suo decreto di attuazione DPR n°447/91 nonché delle norme CEI specifiche per gli edifici residenziali. L'impianto stesso risulta eseguito sotto traccia.

Altresì la sottoscritta non ha reperito presso l'archivio del Comune di Cortona la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto Idrico/sanitario dell'immobile (in base all'art.1 lettera d) della legge 46/90) rientra in linea teorica nell'applicazione della legge 46/90 ma non rientra tra quelli con obbligo di progetto in riferimento all'art.6 della stessa legge; questo in funzione anche delle considerazioni espresse sopra riguardo la vetustà dell'edificio.

Gli scarichi del fabbricato sembrano conferire in pubblica fognatura, corrente nella strada pubblica limitrofa.

L'acqua potabile proviene dall'acquedotto pubblico.

Nel resede del fabbricato è presente un pozzo di tipo artesiano a carattere privato. L'esecutato non è stato in grado di fornire ricevuta dell'avvenuta o meno denuncia dello stesso alle autorità competenti.

La parte restante dell'impianto, per quanto è stato possibile controllare, risulta eseguita nel rispetto delle legge 46/90 nonché delle norme UNI specifiche per gli edifici residenziali.

Altresì la sottoscritta non ha reperito presso l'archivio del Comune di Cortona la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario.

IMPIANTO DEL GAS DI CUCINA

L'impianto del Gas di cucina relativo all'appartamento rientra nell'applicazione della legge 46/90 (in base all'art.1 lettera e) della legge 46/90) ma non rientra tra quelli con obbligo di progetto in riferimento all'art.4 comma f) del DPR 447/91.

Nell'immobile sono presenti due locali adibiti a cucina dotati entrambi di un foro con griglia corrispondente sulla parete di probabile evacuazione esterna dei prodotti della combustione dalla cucina.

Detti fori sembrano idonei a costituire canali di evacuazione dei prodotti della combustione verso l'esterno; questo in accordo col punto 3.5.1.1 delle Norme UNI 7129/2001, dove si prescrive che i prodotti di combustione del piano di cottura debbano sempre evacuare in atmosfera esterna.

IMPIANTO TERMICO

L'impianto termico dell'appartamento, rientrerebbe nell'ambito di applicazione della legge 46/90 (in base all'art.1 lettera c) della legge 46/90), e rientrerebbe se realizzato oggi, anche in riferimento alla legge 10/91 art.28 (ora D.Lgs 192) e all'art.125 del DPR n°380/01, tra quelli con obbligo di presentare in Comune un progetto con relazione prima dell'inizio dei lavori. Come già detto l'impianto è stato realizzato in epoche abbastanza remote e non sottostava a questo tipo di obbligo;

L'impianto Termico installato è di tipo autonomo e presenta: una caldaia a metano marca ATAG nel vano tecnico posto nel piano seminterrato ed attualmente non funzionante, con collettore dal quale si dipartono dei tubi in rame fino a raggiungere i termosifoni che sono del tipo in alluminio; al momento del sopralluogo non è stato possibile reperire il libretto della caldaia ovvero riferimenti certi rispetto all'avvenuto o meno accatastamento della stessa in Regione Toscana.

L'uscita dei fumi dalla caldaia è collocata sulla facciata posteriore del fabbricato.

Altresì la sottoscritta non ha reperito presso l'archivio del Comune di Cortona la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

16)SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE IN PIU' LOTTI

Da un punto di vista tipologico il fabbricato da valutare è da ritenersi una porzione di edificio compiuto con le caratteristiche e le peculiarità della casa singola. Le caratteristiche di cui sopra, ne fanno un bene singolo, non opportunamente divisibile in più lotti nel contesto della esecuzione immobiliare.

17) DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

Il valore immobiliare, determinabile per l'immobile in questione, dipende dai vari fattori intrinseci allo stesso ed ai fattori di ubicazione e collocazione. In relazione a questi ultimi si rileva la buona collocazione all'interno dell'abitato di Camucia, lungo via San Lazzaro e, relativamente ai fattori intrinseci, si evidenziano gli accessori a servizio dell'immobile quali piscina, ampio resede privato, garage, la particolare tipologia di villa urbana con richiami Liberty ed il buono stato di conservazione interno ed esterno sopra descritto. Tutto quanto sopra considerato si determina il valore immobiliare, considerando che al valore del bene come sopra determinato, si applica un abbattimento forfetario valutato nel 15% circa, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari su base reale e catastale, e delle differenze fra libero mercato e vendite coattive; si considera anche che non esistono contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, opponibili alla procedura.

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, visionati anche i valori pubblicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, è pari quindi a:

LOTTO UNICO:

<i>Elementi</i>	<i>Parametri</i>	<i>Valori</i>
a) Valore di stima puro del Lotto unico quota dell' intero	Mq.508,25 x €. 1400,00	€. 711.550,00
b) Oneri di regolarizzazione urbanistica a detrarre	///	///
c) Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili a detrarre	///	///
d) Abbattimento forfettario 15% a detrarre	///	€. 106.732.50
e) Spese condominiali insolite a detrarre	///	///
f) Abbattimenti per stato d' uso e manutenzione a detrarre	Caldaia da sostituire e bonifiche esterne	€. 5.000,00
g) Aggiornamenti catastali a detrarre	Voltura	€. 250,00
h) Demolizioni a detrarre	///	///
i) Rimozioni per smaltimenti e bonifiche a detrarre	Serra	€. 1.500,00
PREZZO VENDITA ASTA (arrotondato)		€. 598.000,00

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, che si considera essere valore stimato per l' intero lotto, è pari alla somma arrotondata di:

Euro 598.000,00 (cinquecentonovantottomila/00).

18) PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile è stato pignorato in data 23/08/2021 per la sola nuda proprietà, appartenente al soggetto esecutato, secondo le risultanze catastali dell'epoca. Al momento del pignoramento in realtà l'usufruttuaria risultava deceduta dalla data del 19/06/2018 carente la voltura catastale, quindi l'esecutato era già nella proprietà giuridica dell'intero del bene in narrativa. La circostanza emerge anche dalla disamina della "integrazione della certificazione notarile sostitutiva, ai fini della continuità delle provenienze ventennali" redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone (PA) in data 12/10/2021.

19) PIGNORAMENTO DI NUDA PROPRIETA' E USUFRUTTO

L' immobile è stato pignorato per l'intero, della nuda proprietà, afferente al soggetto esecutato. Vedasi anche punto 18) precedente.

20) IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Il caso di cui al presente paragrafo non ricorre in quanto l'immobile è stato legittimamente costruito. L'unica anomalia edilizia è costituita dalla presenza di piccola serra in vetro posta sul confine con privati e per la quale nel testo della presente si prevede lo smontaggio e smaltimento.

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

Il Bene di cui alla presente perizia viene individuato in un unico lotto:

Quota per l' intero della nuda proprietà

Immobile posto in comune di Cortona via

Confini della proprietà sono i seguenti: Via San Lazzaro, Via Q. Zampagni, p.lla 431, p.lla 391, p.lla 422, p.lla 399, p.lla 735 e p.la 39.

I riferimenti catastali di identificazione dell'immobile, al momento del pignoramento, sono i seguenti, in Catasto Fabbricati in Comune di Cortona:

Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rendita
1		215	323	4			A/7	2	15 vani	Totale: 361mq	Euro 1.278,23
2		215	323	1			C/6	5	38 mq		Euro 141,30
3		215	8812				D/6				Euro 500,00

L'Esperto
Arch. Manuela Lapini

ALLEGATO n° 1

N°	DESCRIZIONE
1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2	VISURE CATASTALI
3	PLANIMETRIE CATASTALI
4	ESTRATTO MAPPA
5	ISPEZIONI IPOTECARIE
6	SUCCESSIONE DI
7	SUCCESSIONE ED INTEGRAZIONE DI
8	ATTO DIVISIONE NOTAIO DE STEFANO DEL 24/12/2013
9	ATTO LICENZIATI DEL 03/08/2017 (ALLEGATA A.P.E.)
10	CERTIFICATO MORTE DI
11	CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA
12	CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE
13	ATTESTAZ.DI CONFORMITA' IN SANATORIA
14	ART.18 N.T.A. STRUMENTO URBANISTICO COMUNE DI CORTONA

LOTTO N° 2

(Comune di Cortona loc. Camucia Viale Giacomo Matteotti n. 32)

F°107 P.III 3450 sub.31 (Negozio)



1) VERIFICA EX ART 567 c.p.c

E' stata eseguita la verifica circa la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 C.P.C. Nella documentazione fornita alla scrivente esiste Integrazione alla Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale, a firma del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, datato 12 Ottobre 2021.

Da un punto di vista tecnico risulta mancante dei seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- Note di trascrizione e Note di Iscrizione.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 2

2) INTEGRAZIONE DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

Lo scrivente ha provveduto all'integrazione documentale richiesta previa acquisizione, presso gli uffici del catasto e del comune, delle planimetrie ultime presentate ed estratti mappa, in riferimento ai fabbricati oggetto di perizia; ha provveduto inoltre, alla acquisizione di copia dei titoli di provenienza :

-A *i beni sono pervenuti per Successione in morte di deceduto il 03/03/1989 Registrata ad Arezzo volume 75 n.591 del 08/05/1990 trascritta in data 21/05/1990 nn.7296/5213 devoluta per testamento olografo pubblicato Notaio Vitiello e registrato ad Arezzo il 30/08/1989.*

-Atto di Divisione tra
Arezzo il 30/12/2013 n. 7888 Serie 1T.

del 24/12/2013 Notaio De Stefano registrato ad

-All'esecutato la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili staggiti
era pervenuta per successione in morte di registrata il 14/06/2017 al n. rep.
1005/9990 devoluta per legge, risulta trascritta in data 10/06/2016 ai nn. 7999/5577 accettazione
tacita di eredità da atto Puliatti Emilia notaio in Cortona del 27/05/2016.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 2

3) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI E LIMITAZIONI

Trascrizioni Contro

2) Trascrizione del 31/08/2021 Req. Part. 11309 Req. Gen. 15057

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 1673 del 23/08/2021

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : POP NPLS 2018 SRL SOCIETA' UNIPERSONALE di Conegliano (TV)

Contro : relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda
proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà
per la quota di 1/1.

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1 : F° 215 P.Ila 323 sub. 4 (civile abitazione)
- Immobile n.2 : F° 215 P.Ila 323 sub. 1 (garage)
- Immobile n.3 : F° 215 P.Ila 8812 (piscina)

Unità negoziale n.2:

- Immobile n.1 : F° 107 P.Ila 450 sub. 31 (negoziò)
- Immobile n.2 : F° 107 P.Ila 450 sub. 30 (negoziò)
- Immobile n.3 : F° 215 P.Ila 303 sub. 10 (civile abitazione)
- Immobile n.4 : F° 215 P.Ila 303 sub. 17 (garage)
- Immobile n.5 : F° 107 P.Ila 724 sub. 39 (garage)
- Immobile n.6 : F° 107 P.Ila 658 sub. 41 (garage)
- Immobile n.7 : F° 107 P.Ila 724 sub. 2 (negoziò)
- Immobile n.8 : F° 107 P.Ila 704 sub. 38 (garage)
- Immobile n.9 : F° 105 P.Ila 201 (terreno)

Iscrizioni contro

3) Iscrizione del 30/08/2017 Req. Part. 1785 Req. Gen. 13498

Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo Rep. 1168/2017 del 24/08/2017

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER
AZIONI in Cortona (AR)

Contro : relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda
proprietà per la quota di 1/1;
relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4) Iscrizione del 29/09/2016 Req. Part. 1952 Req. Gen. 13510

Pubblico Ufficiale De Stefano Giuseppe Rep. 66073/17578 del 27/09/2016

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobili siti in Cortona (AR)
Soggetto terzo datore d'ipoteca
Documenti successivi correlati:
3. Annotazione n. 1883 del 03/09/2019 (restrizione di beni)
4. Annotazione n. 800 del 29/04/2020 (restrizione di beni)

*A favore : BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER
AZIONI in Cortona (AR)*

4) VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI (art. 63 co. 2 disp. Att. c.c.)

L'immobile è a carattere condominiale, e risulta costituito condominio denominato "Condominio Via Matteotti 28" ed amministrato da Studio Amministrazioni condominiali Romiti srl con sede in Cortona Via Falcone e Borsellino 18; interpellato dalla scrivente lo stesso amministratore ha inviato documentazione relativa alla posizione della Società che occupa l'immobile e alla posizione del proprietario dalla quale risulterebbe che l'esecutato è debitore nei confronti di detto condominio della somma di **€. 528,66** al 30/11/2022 e che lo stesso condominio ha deliberato sulla possibilità di effettuare degli interventi straordinari da effettuarsi nell'anno 2023 e che per tali interventi, il condominio si è avvalso delle consulenze professionali tecnico legali, quantificate in quota parte in **€. 437,33** con scadenza 12/12/2022.

Risultano inoltre un arretrato degli anni precedenti attribuito in bilancio condominiale alla proprietà dell'immobile di **€. 1.885,92**.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 2

5) DIRITTI E SERVITU' DEMANIALI E PUBBLICHE

Dalla verifica presso l'Agenzia del Territorio, dalla disamina degli atti di provenienza, dalle visure ipotecarie e dalle formalità pubblicate non risulta l'esistenza di diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, né usi civici, afferenti alla proprietà oggetto di perizia.

6) FORMALITA' NON OPPONIBILI

Le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al quesito 3).

Al momento della vendita forzata, saranno oggetto di cancellazione al fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità del bene libero da gravami; per la cancellazione di tali formalità occorrerà il pagamento delle imposte relative, la sottoscritta indicativamente riporta gli importi per ogni gravame, anche se il delegato alla vendita e/o l'ufficio della Conservatoria dei Pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo le potranno determinare con maggiore esattezza.

- Trascrizione contro del 28/09/2022 – Reg.Part. 12665 Reg.Gen. 16939

Imposta di Bollo	€.	59,00
Tassa Ipotecaria.	...€.	35,00
TOTALE	€.	94,00

7) DESCRIZIONE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO, DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In seguito a sopralluogo si è potuto riscontrare quanto segue:

- **l' immobile pignorato si trova** nel Comune di Cortona in loc. Camucia, in Viale G.Matteotti n.32 (AR). Nello specifico si tratta di un negozio posto sul fronte strada di viale Matteotti, la strada principale di Camucia, in un palazzo a più piani in angolo con Via Sacco e Vanzetti.

- **il negozio consiste** in un ampio locale posto a piano terra di un più vasto complesso edilizio dove vi sono altre attività commerciali sempre a piano terra e abitazioni poste nei piani sovrastanti; il locale commerciale è composto da ampio locale adibito alla vendita con grande infisso in metallo e vetro e controsoffitto posto all'altezza di mt.3,30, ulteriore vano retrostante adibito a magazzino dal quale si accede ad un piccolo vano che funge da ripostiglio per poi accedere all'antibagno e al bagno dotato di finestra prospiciente su via Sacco e Vanzetti. Dal magazzino si accede, tramite scala interna realizzata in ferro, al soppalco.

- **la struttura dell'immobile** è stata realizzata in cemento armato e laterizio di tamponamento, le tramezzature sono costituite da forati di laterizio, i solai orizzontali ed obliqui sono in latero – cemento.

Nella facciata principale è presente un infisso a tutta parete realizzato in alluminio colore argento con serranda e tenda parasole, sulla parte su via Sacco e Vanzetti è presente l'affaccio del w.c. realizzato con infisso in ferro ed inferriata; docce e pluviali affluenti a pozzetti e canalizzazioni interrate di scarico.

Internamente le porte sono in legno tamburato e maniglie di semplice fattura. I pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti del bagno sono tutti in ceramica.

Gli impianti idraulico ed elettrico sono prevalentemente sotto traccia. Il riscaldamento consiste in uno split con pompa di calore corredato di macchina esterna.

La facciata esterna è tinteggiata di chiaro e risulta in buone condizioni.

La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata con il criterio della superficie lorda comprensiva dei muri portanti ed interni.

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, visionati anche i valori pubblicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, è pari quindi a:

LOTTO UNICO:

Ambiente	Mq lordi	Coeff.di Riduz.	Sup. Commerciale
Negozio	38,75	100%	38,75
Magazzino	14,50	100%	14,50
Rip-antib-bagno	6,00	100%	6,00
Soppalco	12,00	30%	3,60
TOTALE MQ			59,25

Riguardo all'esposizione si rileva che il fabbricato ha due lati liberi e che l'ingresso prospetta sul lato SUD-OVEST.

Confini della proprietà sono i seguenti: Viale Matteotti, Via Sacco e Vanzetti, p.lla 450 sub. 30, altro sub della particella 450.

8) CONFORMITA' DESCRIZIONE BENI FRA PIGNORAMENTO E ATTUALITA'

Si è potuta riscontrare la corrispondenza e conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento riguardo indirizzo, numero civico, piano interno e dati catastali.

9) CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di accampionamento vigenti, si ravvisa la conformità con lo stato di fatto.

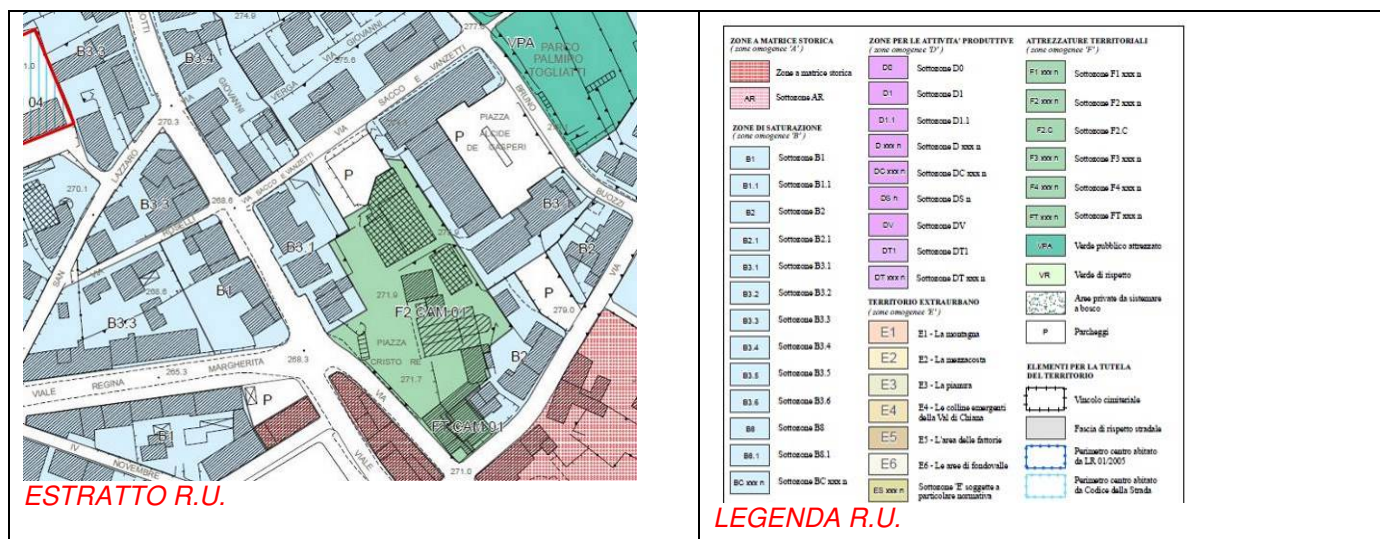
In relazione a quanto sopra il fabbricato è così catastalmente identificato, in Catasto Fabbricati in Comune di Cortona :

Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rendita
1	-	107	450	31			C/1	9	45 mq	Totale: 54 mq	Euro 1.487,40

10) PREVISIONI URBANISTICHE COMUNALI

Al riguardo, presa visione dello strumento urbanistico comunale Regolamento Urbanistico si riscontra che, l'unità immobiliare oggetto di perizia insiste, sotto il profilo del R.U. sostanzialmente in zona urbanistica di tipo "B3.1" corrispondente alla zona omogenea "B" bisD.M. 1444/68. In allegato l'art. 18 estratto dalle N.T.A. di cui alla Variante 7 Bis del R.U. che norma la sottozona B3.1.



11) CONFORMITA' NEI CONFRONTI DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI, ABITABILITA'

Effettuate opportune visure presso gli archivi comunali non è stato possibile riscontrare il titolo originario correttamente conservato, con il quale è stato realizzato il fabbricato condominiale, ma

da alcuni documenti conservati agli archivi comunali si è potuto riscontrare la risultanza formale che la costruzione è stata oggetto dei titoli edilizi che di seguito si elencano:

- Licenza Edilizia n.32 rilasciata il 10/03/1962 per la nuova costruzione;
- Abitabilità n. 32 del 19/05/1964 rilasciata dal Comune di Cortona.
- Rispetto ai documenti rinvenuti nella pratica si rileva la presenza di elaborati tecnici, probabilmente corrispondenti a quanto oggetto di licenza, costituiti da piante prospetti e sezioni vistati dal "Provveditorato alle opere pubbliche per la Toscana" con adunanza in data 20/12/1963 n. 2390 del Consiglio superiore dei Lavori pubblici.

Dalla disamina degli elaborati tecnici emergono piccole difformità con lo stato di fatto quali le finestre laterali su Via Sacco e Vanzetti.

La costruzione risale a data antecedente all' 1/9/1967, quindi si ritiene agevole una sanatoria eventuale delle piccole difformità afferenti alla u.i. in narrativa. Dal confronto con le tavole progettuali come sopra rinvenute, emergono anche analoghe difformità prospettiche inerenti l'intera costruzione condominiale. In questa sede, dovendo ipotizzare i costi indicativi scaturenti dalle sanatorie sopra indicate, si ritiene che la sanatoria riferita alla U.I. in esame comporti un costo di circa €. 2.500,00, (comprendente sanzione comunale e compenso del professionista) mentre il contributo millesimale rispetto alla sanatoria condominiale dovrebbe indicativamente comportare una ulteriore spesa di circa €. 1.000,00 pro quota a carico della medesima u.i..

12) STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni risultano essere in possesso tramite locazione commerciale ad una società denominata:, che svolge nei suddetti locali un'attività commerciale di telefonia. Fra le parti era stato stipulato un contratto di locazione commerciale n. 2825 serie 3T in data 01/08/2014 decorrente in data 01/08/2014, andato a scadenza in data 31/07/2020 e non rinnovato. Presso l'Agenzia delle Entrate registro, non essendo stato denunciato alcun rinnovo contrattuale ed essendo spirato il termine di fine locazione il contratto risulta quindi risolto. Ciò nonostante il locale risulta ancora occupato dalla conduttrice originaria del precedente contratto registrato e di cui sopra. Dalla visura presso il Registro Entrate risulta anche che l'affittuaria avrebbe provveduto a pagare una somma di rinnovo pari ad €. 201,71 in data 30/03/2022 ed in riferimento alla ultima scadenza di rinnovo prevista in data 1/08/2019. Secondo l'ufficio interpellato tale rinnovo non risulta formalmente e sostanzialmente valido ed efficace, ai fini della continuità e sussistenza della locazione.

13) STATO CIVILE

Trattasi di un negozio a carattere commerciale e non di abitazione.

14) OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DEL CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta con destinazione commerciale e non residenziale.

15) CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE, ELETTRICO-IDRICO-TERMICHE DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

Da un sopralluogo effettuato presso l'immobile in narrativa, lo scrivente esperto ha potuto prendere visione della situazione attuale degli impianti; constatando che il fabbricato è stato

edificato prima del 1° settembre 1967, pertanto l'installazione degli impianti dovrà essere riferita al quadro temporale delle allora vigenti leggi impiantistiche e confrontato con quelle successive: "Legge 46/90 e legge 10/91"

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico dell'unità (in base all'art.4 comma 1 lettera a) del DPR 447/91) non rientra tra quelli con obbligo di progetto, in quanto la potenza installata non è superiore a 6 Kw e la superficie dell'unità abitativa non è superiore a 400 mq.

L'impianto per quanto è stato possibile controllare, sembra eseguito nel rispetto delle legge 46/90 e del suo decreto di attuazione DPR n°447/91 nonché delle norme CEI specifiche.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto Idrico/sanitario del negozio (in base all'art.1 lettera d) della legge 46/90) rientra in linea teorica nell'applicazione della legge 46/90 ma non rientra tra quelli con obbligo di progetto in riferimento all'art.6 della stessa legge; questo in funzione anche delle considerazioni espresse sopra riguardo la vetustà dell'edificio.

Gli scarichi del fabbricato sembrano conferire in pubblica fognatura, corrente nella strada pubblica limitrofa.

L'acqua potabile proviene dall'acquedotto pubblico.

La parte restante dell'impianto, per quanto è stato possibile controllare, risulta eseguito nel rispetto delle legge 46/90 nonché delle norme UNI specifiche per gli edifici residenziali.

IMPIANTO DEL GAS DI CUCINA

Non risulta presente cucina, angolo cottura, o tisaneria, necessitanti di canali espulsione fumi.

IMPIANTO TERMICO

L'impianto termico dell'au.i., rientrerebbe nell'ambito di applicazione della legge 46/90 (in base all'art.1 lettera c) della legge 46/90), e rientrerebbe se realizzato oggi, anche in riferimento alla legge 10/91 art.28 (ora D.Lgs 192) e all'art.125 del DPR n°380/01, tra quelli con obbligo di presentare in Comune un progetto con relazione prima dell'inizio dei lavori. Come già detto l'impianto è stato realizzato in epoche abbastanza remote e non sottostava a questo tipo di obbligo; L'impianto Termico installato è di tipo a pompa di calore elettrica, da trattare alla stregua di un semplice elettrodomestico.

16)SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE IN PIU' LOTTI

Da un punto di vista tipologico l'immobile da valutare è da ritenersi compiuto, e non divisibile in più lotti.

17) DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

Il valore immobiliare, determinabile per l'immobile in questione, dipende dai vari fattori intrinseci allo stesso ed ai fattori di ubicazione e collocazione. In relazione a questi ultimi si rileva la buona collocazione all'interno del centro dell'abitato di Camucia, lungo viale Matteotti, il buono stato di conservazione interno ed esterno sopra descritto e tutto quanto sopra considerato si determina quindi il valore immobiliare e che al valore del bene come sopra determinato si applica un abbattimento forfetario valutato nel 15% circa, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari su base reale e catastale, e delle differenze fra libero mercato e vendite coattive; che non esistono contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, opponibili alla procedura.

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, visionati anche i valori pubblicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, è pari quindi a:

LOTTO UNICO:

<i>Superficie Negozio</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Valore immobile</i>
<i>Mq 59,25</i>	<i>€. 1.400,00</i>	<i>€. 82.950,00</i>

LOTTO UNICO:

<i>Elementi</i>	<i>Parametri</i>	<i>Valori</i>
a) Valore di stima puro del Lotto unico quota dell' intero	Mq.59,25 x €. 1400,00	€. 82.950,00
b) Oneri di regolarizzazione urbanistica a detrarre	///	€. 3.500,00
c) Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili a detrarre	///	///
d) Abbattimento forfettario 15% a detrarre	///	€. 12.442,50
e) Spese condominiali insolite a detrarre	Riferite al proprietario ed al conduttore	€. 2.851,91
f) Abbattimenti per stato d' uso e manutenzione a detrarre	///	///
g) Aggiornamenti catastali a detrarre	///	///
h) Demolizioni a detrarre	///	///
i) Rimozioni per smaltimenti e bonifiche a detrarre	///	///
PREZZO VENDITA ASTA (arrotondato)		€. 65.000,00

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, che si considera essere valore stimato per l' intero lotto, è pari alla somma arrotondata di:

Euro 65.000,00 (Sessantacinquemila/00).

18) PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà al soggetto esecutato.

19) PIGNORAMENTO DI NUDA PROPRIETÀ E USUFRUTTO

L' immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà al soggetto esecutato.

Non esistono diritti di nuda proprietà ed usufrutto sull'immobile stesso.

20) IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Il caso di cui al presente paragrafo non ricorre in quanto l'immobile è stato legittimamente costruito per quanto necessitante di piccola sanatoria come segnalato sopra.

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

Il Bene di cui alla presente perizia viene individuato in un unico lotto:

Quota dell' intero

Immobile posto in comune di Cortona via G. Matteotti n.32

Confini della proprietà sono i seguenti: Viale Matteotti, Via Sacco e Vanzetti, p.la 450 sub. 30, altro sub della particella 450.

I riferimenti catastali di identificazione dell'immobile, al momento del pignoramento, sono i seguenti, in Catasto Fabbricati in Comune di Cortona:

Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rendita
1		107	450	31			C/1	9	45 mq	Totale: 54 mq	Euro 1.487,40

L'Esperto
Arch. Manuela Lapini

ALLEGATO n° 2

N°	DESCRIZIONE
1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2	VISURE CATASTALI
3	PLANIMETRIE CATASTALI
4	ESTRATTO MAPPA
5	ELABORATO PLANIMETRICO
6	ISPEZIONI IPOTECARIE
7	SUCCESSIONE DI
8	SUCCESSIONE ED INTEGRAZIONE DI
9	ATTO DIVISIONE NOTAIO DE STEFANO DEL 24/12/2013
10	VISURA AGENZIA DELLE ENTRATE
11	SITUAZIONE CONDOMINIALE
12	ART.18 N.T.A. STRUMENTO URBANISTICO COMUNE DI CORTONA

LOTTO N° 3

(Comune di Cortona loc. Camucia Viale Giacomo Matteotti n. 30)

F°107 P.IIa 3450 sub.30 (Negozio)



1) VERIFICA EX ART 567 c.p.c

E' stata eseguita la verifica circa la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 C.P.C. Nella documentazione fornita alla scrivente esiste Integrazione alla Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale, con la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, a firma del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, datato 12 Ottobre 2021.

Da un punto di vista tecnico risulta mancante dei seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- Note di trascrizione e Note di Iscrizione.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 3

2) INTEGRAZIONE DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

La scrivente ha provveduto all'integrazione documentale richiesta previa acquisizione, presso gli uffici del catasto e del comune, delle planimetrie ultime presentate ed estratti mappa, in riferimento ai fabbricati oggetto di perizia; ha provveduto inoltre, alla acquisizione di copia dei titoli di provenienza :

-A *i beni sono pervenuti per Successione in morte di* *deceduto il*
03/03/1989 Registrata ad Arezzo volume 75 n.591 del 08/05/1990 trascritta in data 21/05/1990

nn.7296/5213 devoluta per testamento olografo pubblicato Notaio Vitiello e registrato ad Arezzo il 30/08/1989.

-Atto di Divisione tra e del 24/12/2013 Notaio De Stefano registrato ad Arezzo il 30/12/2013 n. 7888 Serie 1T.

-All'esecutato la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili staggiti era pervenuta per successione in morte di registrata il 14/06/2017 al n. rep. 1005/9990 devoluta per legge, (la moglie separata legalmente rinunciava all'eredità a favore dell'unico figlio) risulta trascritta in data 10/06/2016 ai nn. 7999/5577 accettazione tacita di eredità da atto Puliatti Emilia notaio in Cortona del 27/05/2016.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 3

3) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI E LIMITAZIONI

Trascrizioni Contro

3) Trascrizione del 31/08/2021 Reg. Part. 11309 Reg. Gen. 15057

Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. 1673 del 23/08/2021

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : POP NPLS 2018 SRL SOCIETA' UNIPERSONALE di Conegliano (TV)

Contro : relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1 : F° 215 P.Ila 323 sub. 4 (civile abitazione)
- Immobile n.2 : F° 215 P.Ila 323 sub. 1 (garage)
- Immobile n.3 : F° 215 P.Ila 8812 (piscina)

Unità negoziale n.2:

- Immobile n.1 : F° 107 P.Ila 450 sub. 31 (negoziò)
- Immobile n.2 : F° 107 P.Ila 450 sub. 30 (negoziò)
- Immobile n.3 : F° 215 P.Ila 303 sub. 10 (civile abitazione)
- Immobile n.4 : F° 215 P.Ila 303 sub. 17 (garage)
- Immobile n.5 : F° 107 P.Ila 724 sub. 39 (garage)
- Immobile n.6 : F° 107 P.Ila 658 sub. 41 (garage)
- Immobile n.7 : F° 107 P.Ila 724 sub. 2 (negoziò)
- Immobile n.8 : F° 107 P.Ila 704 sub. 38 (garage)
- Immobile n.9 : F° 105 P.Ila 201 (terreno)

Iscrizioni contro

5) Iscrizione del 30/08/2017 Reg. Part. 1785 Reg. Gen. 13498

Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo Rep. 1168/2017 del 24/08/2017

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI in Cortona (AR)

Contro : relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

6) Iscrizione del 29/09/2016 Reg. Part. 1952 Reg. Gen. 13510

Pubblico Ufficiale De Stefano Giuseppe Rep. 66073/17578 del 27/09/2016

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Immobili siti in Cortona (AR)

Soggetto terzo datore d'ipoteca

Documenti successivi correlati:

5. Annotazione n. 1883 del 03/09/2019 (restrizione di beni)

6. Annotazione n. 800 del 29/04/2020 (restrizione di beni)

A favore : BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI in Cortona (AR)

4) VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI (art. 63 co. 2 disp. Att. c.c.)

L'immobile è a carattere condominiale, e risulta costituito condominio denominato "Condominio Via Matteotti 28" ed amministrato da Studio Amministrazioni condominiali Romiti srl con sede in Cortona Via Falcone e Borsellino 18; interpellato dalla scrivente lo stesso amministratore ha inviato documentazione relativa alla posizione della Società che occupa l'immobile e alla posizione del proprietario dalla quale risulterebbe che l'esecutato è debitore nei confronti di detto condominio della somma di **€. 815,01** al 30/11/2022 e che lo stesso condominio ha deliberato sulla possibilità di effettuare degli interventi straordinari da effettuarsi nell'anno 2023 e che per tali interventi il condominio si è avvalso delle consulenze professionali tecnico legali quantificate in quota parte in **€. 428,42** con scadenza 12/12/2022.

Risultano inoltre un arretrato degli anni precedenti attribuito in bilancio condominiale alla proprietà dell'immobile di **€. 2.486,69**.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 3.

5) DIRITTI E SERVITU' DEMANIALI E PUBBLICHE

Dalla verifica presso l'Agenzia del Territorio, dalla disamina degli atti di provenienza, dalle visure ipotecarie e dalle formalità pubblicate non risulta l'esistenza di diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, né usi civici, afferenti alla proprietà oggetto di perizia.

6) FORMALITA' NON OPPONIBILI

Le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al quesito 3).

Al momento della vendita forzata, saranno oggetto di cancellazione al fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità del bene libero da gravami; per la cancellazione di tali formalità occorrerà il pagamento delle imposte relative, la sottoscritta indicativamente riporta gli importi per ogni gravame, anche se il delegato alla vendita e/o l'ufficio della Conservatoria dei Pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo le potranno determinare con maggiore esattezza.

- Trascrizione contro del 28/09/2022 – Reg.Part. 12665 Reg.Gen. 16939

Imposta di Bollo€. 59,00

Tassa Ipotecaria. ...€. 35,00

TOTALE € 94,00

Dal punto di vista locativo il negozio è risultato occupato da un negozio di cartoleria condotto da Grazia Nocentini nata a Cortona il 26/7/1971. Alla stessa è stata richiesta copia del contratto di locazione che però non è mai pervenuto alla scrivente. Dalla ispezione presso Agenzia delle Entrate Registro non risultano contratti di locazione stipulati fra l'esecutato e la suddetta conduttrice.

7) DESCRIZIONE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO, DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In seguito a sopralluogo si è potuto riscontrare quanto segue:

- **l' immobile pignorato si trova** nel Comune di Cortona in loc. Camucia, in Viale G.Matteotti n.30 (AR). Nello specifico si tratta di un negozio posto lungo la strada principale di Camucia.

- **il negozio consiste** in un ampio locale posto a piano terra di un più vasto complesso edilizio dove vi sono altre attività commerciali sempre a piano terra e abitazioni poste nei piani sovrastanti; il locale commerciale è composto da ampio locale adibito alla vendita con grande infisso in metallo e vetro con altezza interna di mt. 4,45, un disimpegno a seguire un ripostiglio per poi accedere all'antibagno e al bagno dotato di finestra prospiciente su via Sacco e Vanzetti.

- **la struttura dell'immobile** è stata realizzata in cemento armato e laterizio di tamponamento, le tramezzature sono costituite da forati di laterizio, i solai sono in latero - cemento, le murature sono intonacate ed imbiancate.

Nella facciata principale è presente un infisso a tutta parete realizzato in alluminio colore argento con serranda e tenda parasole, sulla parte su via Sacco e Vanzetti è presente l'affaccio del w.c. realizzato con infisso in ferro ed inferriata; docce e pluviali affluenti a pozzetti e canalizzazioni interrati di scarico.

Internamente le porte sono in legno tamburato e maniglie di semplice fattura. I pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti del bagno sono tutti in ceramica.

Gli impianti idraulico ed elettrico sono prevalentemente sotto traccia. Il riscaldamento consiste in uno split con pompa di calore corredato di macchina esterna

La facciata esterna è tinteggiata di chiaro e risulta in buone condizioni.

La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata con il criterio della superficie lorda comprensiva dei muri portanti ed interni

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, visionati anche i valori pubblicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, è pari quindi a:

LOTTO UNICO:

<i>Ambiente</i>	<i>Mq lordi</i>	<i>Coeff.di Riduz.</i>	<i>Sup. Commerciale</i>
<i>Negozi</i>	<i>53,20</i>	<i>100%</i>	<i>53,20</i>
<i>Magazzino e disimpegno</i>	<i>11,55</i>	<i>100%</i>	<i>11,55</i>
<i>Bagno e antibagno</i>	<i>5,00</i>	<i>100%</i>	<i>5,00</i>
TOTALE MQ			69,75

Riguardo all'esposizione si rileva che il corpo principale della porzione di fabbricato risulta chiusa in aderenza su tre lati, che il fronte vetrina è esposto a sud-ovest e la finestra del bagno si trova a nord-ovest.

Confini della proprietà sono i seguenti: Viale Matteotti, Via Sacco e Vanzetti, p.la 450 sub. 31, p.la 450 altro sub., vano Scale ed ingresso condominiali.

8) CONFORMITA' DESCRIZIONE BENI FRA PIGNORAMENTO E ATTUALITA'

Si è potuta riscontrare la corrispondenza e conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento riguardo indirizzo, numero civico, piano interno e dati catastali.

9) CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di accampionamento vigenti, si ravvisa la conformità con lo stato di fatto.

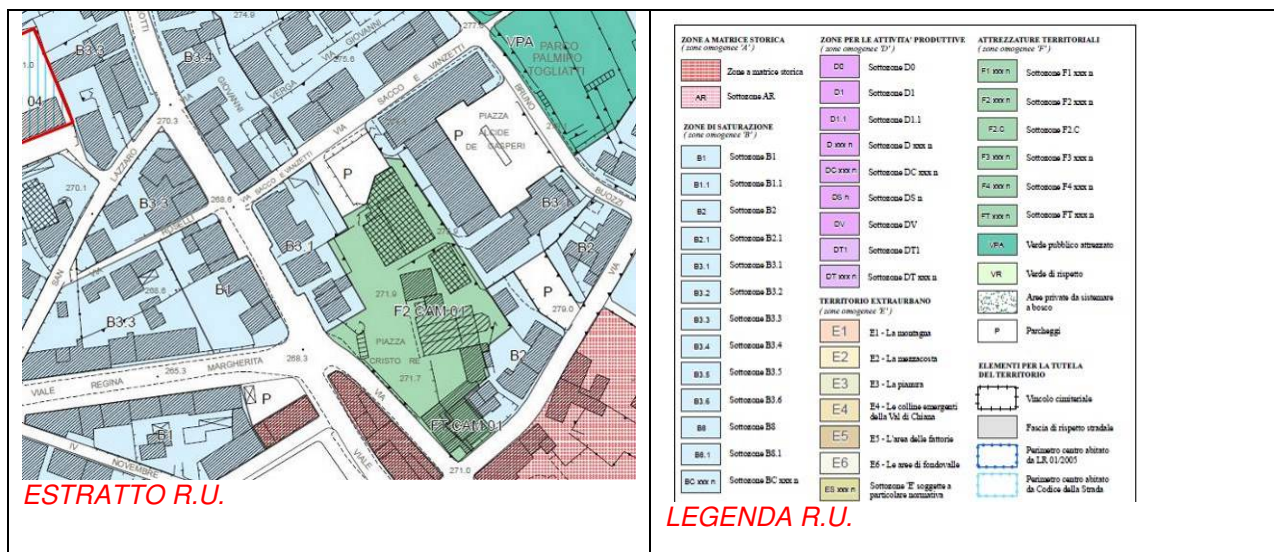
I riferimenti catastali di identificazione dell'immobile, al momento del pignoramento, sono i seguenti, in Catasto Fabbricati in Comune di Cortona:

Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rendita
1		107	450	30			C/1	9	59 mq	Totale: 62 mq	Euro 1.950,14

10) PREVISIONI URBANISTICHE COMUNALI

Al riguardo, presa visione dello strumento urbanistico comunale Regolamento Urbanistico si riscontra che, l'unità immobiliare oggetto di perizia insiste, sotto il profilo del R.U. sostanzialmente in zona urbanistica di tipo "B3.1" corrispondente alla zona omogenea "B" D.M. 1444/68. In allegato l'art. 18 estratto dalle N.T.A. di cui alla Variante 7 Bis del R.U. che norma la sottozona B3.1.



- Rispetto ai documenti rinvenuti nella pratica si rileva la presenza di elaborati tecnici, probabilmente corrispondenti a quanto oggetto di licenza, costituiti da piante prospetti e sezioni vistati dal "Provveditorato alle opere pubbliche per la Toscana" con adunanza in data 20/12/1963 n. 2390 del Consiglio superiore dei Lavori pubblici.

Dalla disamina degli elaborati tecnici emergono piccole difformità con lo stato di fatto quali le finestre laterali su Via Sacco e Vanzetti.

La costruzione risale a data antecedente all' 1/9/1967, quindi si ritiene agevole una sanatoria eventuale delle piccole difformità afferenti alla u.i. in narrativa. Dal confronto con le tavole progettuali emergono anche analoghe difformità prospettiche inerenti l'intera costruzione condominiale. In questa sede, dovendo ipotizzare i costi indicativi scaturenti dalle sanatorie sopra indicate, si ritiene che la sanatoria riferita alla U.I. in esame comporti un costo di circa €. 2.500,00, (comprendente sanzione comunale e compenso del professionista) mentre il contributo millesimale rispetto alla sanatoria condominiale dovrebbe indicativamente comportare una ulteriore spesa di circa €. 1.000,00 pro quota della medesima u.i..

12) STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni risultano essere in possesso alla Sig.ra _____ che svolge nei suddetti locali un'attività commerciale di cartoleria. Altre specifiche al precedente punto 6).

13) STATO CIVILE

Trattasi di un negozio e non di abitazione.

14) OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DEL CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta occupata da un'attività commerciale

15) CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE, ELETTRICO-IDRICO-TERMICHE DEGLI IMMOBILI **PREMESSA**

Da un sopralluogo effettuato presso l' immobile in narrativa, lo scrivente esperto ha potuto prendere visione della situazione attuale degli impianti; constatando che il fabbricato è stato edificato prima del 1° settembre 1967, pertanto l'installazione degli impianti dovrà essere riferita al quadro temporale delle allora vigenti leggi impiantistiche e confrontato con quelle successive: "Legge 46/90 e legge 10/91"

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico dell'unità (in base all'art.4 comma 1 lettera a) del DPR 447/91) non rientra tra quelli con obbligo di progetto, in quanto la potenza installata non è superiore a 6 Kw e la superficie dell'unità abitativa non è superiore a 400 mq.

L'impianto per quanto è stato possibile controllare, sembra eseguito nel rispetto delle legge 46/90 e del suo decreto di attuazione DPR n°447/91 nonché delle norme CEI specifiche.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto Idrico/sanitario del negozio (in base all'art.1 lettera d) della legge 46/90) rientra in linea teorica nell'applicazione della legge 46/90 ma non rientra tra quelli con obbligo di progetto in riferimento all'art.6 della stessa legge; questo in funzione anche delle considerazioni espresse sopra riguardo la vetustà dell' edificio.

Gli scarichi del fabbricato sembrano conferire in pubblica fognatura, corrente nella strada pubblica limitrofa.

L' acqua potabile proviene dall' acquedotto pubblico e non risulta allacciata dall'utente.

La parte restante dell'impianto, per quanto è stato possibile controllare, risulta eseguito nel rispetto delle legge 46/90 nonché delle norme UNI specifiche per gli edifici residenziali.

IMPIANTO DEL GAS DI CUCINA

Non risulta presente cucina, angolo cottura, o tisaneria, necessitanti di canali espulsione fumi.

IMPIANTO TERMICO

L'impianto termico dell'au.i., rientrerebbe nell'ambito di applicazione della legge 46/90 (in base all'art.1 lettera c) della legge 46/90), e rientrerebbe se realizzato oggi, anche in riferimento alla legge 10/91 art.28 (ora D.Lgs 192) e all'art.125 del DPR n°380/01, tra quelli con obbligo di presentare in Comune un progetto con relazione prima dell'inizio dei lavori. Come già detto l'impianto è stato realizzato in epoche abbastanza remote e non sottostava a questo tipo di obbligo;

L'impianto Termico installato è di tipo a pompa di calore elettrica, da trattare alla stregua di un semplice elettrodomestico.

16)SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE IN PIU' LOTTI

Da un punto di vista tipologico l'immobile da valutare è da ritenersi una porzione di edificio compiuto e non divisibile in più lotti.

17) DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

Il valore immobiliare, determinabile per l'immobile in questione, dipende dai vari fattori intrinseci allo stesso ed ai fattori di ubicazione e collocazione. In relazione a questi ultimi si rileva la buona collocazione all'interno del centro dell'abitato di Camucia, lungo viale Matteotti, ed il buono stato di conservazione interno ed esterno sopra descritto e, tutto quanto sopra considerato, si determina quindi il valore immobiliare e che al valore del bene come sopra determinato si applica un abbattimento forfetario valutato nel 15% circa, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari su base reale e catastale, e delle differenze fra libero mercato e vendite coattive; che non esistono contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, opponibili alla procedura.

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, visionati anche i valori pubblicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, è pari quindi a:

LOTTO UNICO:

<i>Superficie Negozio</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Valore immobile</i>
<i>Mq 69,75</i>	<i>€. 1.400,00</i>	<i>€. 97.650,00</i>

LOTTO UNICO:

<i>Elementi</i>	<i>Parametri</i>	<i>Valori</i>
a)Valore di stima puro del Lotto unico quota dell' intero	<i>Mq.69,75 x €. 1400,00</i>	<i>€. 97.650,00</i>
b)Oneri di regolarizzazione urbanistica a detrarre	<i>///</i>	<i>€. 3.500,00</i>
c)Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili a detrarre	<i>///</i>	<i>///</i>
d)Abbattimento forfetario 15% a detrarre	<i>///</i>	<i>€. 14.647,50</i>
e)Spese condominiali insolute a detrarre	<i>Riferite al proprietario ed al conduttore</i>	<i>€. 3.730,12</i>
f)Abbattimenti per stato d' uso e manutenzione a detrarre	<i>///</i>	<i>///</i>
g)Aggiornamenti catastali a detrarre	<i>///</i>	<i>///</i>

h) Demolizioni a detrarre	///	///
i) Rimozioni per smaltimenti e bonifiche a detrarre	///	///
PREZZO VENDITA ASTA (arrotondato)	€. 76.000,00	

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, che si considera essere valore stimato per l'intero lotto, è pari alla somma arrotondata di:

Euro 76.000,00 (Settantaseimila/00).

18) PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà al soggetto esecutato.

19) PIGNORAMENTO DI NUDA PROPRIETÀ E USUFRUTTO

L'immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà al soggetto esecutato.

Non esistono diritti di nuda proprietà ed usufrutto sull'immobile stesso.

20) IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Il caso di cui al presente paragrafo non ricorre in quanto l'immobile è stato legittimamente costruito.

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

Il Bene di cui alla presente perizia viene individuato in un unico lotto:

Quota dell'intero

Immobile posto in comune di Cortona via G. Matteotti n. 30

Confini della proprietà sono i seguenti: Via G. Matteotti, Via Sacco e Vanzetti, p.lla 450 sub. 31, altro sub della particella 450.

I riferimenti catastali di identificazione dell'immobile, al momento del pignoramento, sono i seguenti, in Catasto Fabbricati in Comune di Cortona:

Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rendita
1		107	450	30			C/1	9	59 mq	Totale: 62 mq	Euro 1.950,14

L'Esperto
Arch. Manuela Lapini

ALLEGATO n° 3

N°	DESCRIZIONE
1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2	VISURE CATASTALI
3	PLANIMETRIE CATASTALI
4	ESTRATTO MAPPA
5	ELABORATO PLANIMETRICO
6	ISPEZIONI IPOTECARIE
7	SUCCESSIONE
8	SUCCESSIONE ED INTEGRAZIONE DI
9	ATTO DIVISIONE NOTAIO DE STEFANO DEL 24/12/2013
10	VISURA AGENZIA DELLE ENTRATE
11	SITUAZIONE CONDOMINIALE
12	ART.18 N.T.A. STRUMENTO URBANISTICO COMUNE DI CORTONA

LOTTO N° 4

(Comune di Cortona loc. Camucia Via IV Novembre n. 6)

F°215 P.IIa 303 sub.10 (Abitazione)

F°215 P.IIa 303 sub.17 (Garage)



1) VERIFICA EX ART 567 c.p.c

E' stata eseguita la verifica circa la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 C.P.C. Nella documentazione fornita alla scrivente esiste Integrazione alla Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale, con la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, a firma del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitranò attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, datato 12 Ottobre 2021.

Inoltre da un punto di vista tecnico risulta mancante dei seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- Note di trascrizione e Note di Iscrizione.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 4

2) INTEGRAZIONE DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

La scrivente ha provveduto all'integrazione documentale richiesta previa acquisizione, presso gli uffici del catasto e del comune, delle planimetrie ultime presentate ed estratti mappa, in riferimento ai fabbricati oggetto di perizia; ha provveduto inoltre, alla acquisizione di copia dei titoli di provenienza :

-A *i beni sono pervenuti per Successione in morte di* *deceduto il*
03/03/1989 Registrata ad Arezzo volume 75 n.591 del 08/05/1990 trascritta in data 21/05/1990
nn.7296/5213 devoluta per testamento olografo pubblicato Notaio Vitiello e registrato ad
Arezzo il 30/08/1989.

-Atto di Divisione tra *e* *del 24/12/2013 Notaio De Stefano registrato ad*
Arezzo il 30/12/2013 n. 7888 Serie 1T.

-All'esecutato *la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili staggiti era*
pervenuta per successione in morte di *registrata il 14/06/2017 al n. rep. 1005/9990*
devoluta per legge, (la moglie separata legalmente rinunciava all'eredità a favore dell'unico
figlio *) risulta trascritta in data 10/06/2016 ai nn. 7999/5577 accettazione tacita di*
eredità da atto Puliatti Emilia notaio in Cortona del 27/05/2016.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 4

3) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI E LIMITAZIONI

Trascrizioni Contro

4) Trascrizione del 31/08/2021 Reg. Part. 11309 Reg. Gen. 15057

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 1673 del 23/08/2021

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : POP NPLS 2018 SRL SOCIETA' UNIPERSONALE di Conegliano (TV)

Contro : relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda proprietà per la
quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1 : F° 215 P.Ila 323 sub. 4 (civile abitazione)*
- Immobile n.2 : F° 215 P.Ila 323 sub. 1 (garage)*
- Immobile n.3 : F° 215 P.Ila 8812 (piscina)*

Unità negoziale n.2:

- Immobile n.1 : F° 107 P.Ila 450 sub. 31 (negoziò)*
- Immobile n.2 : F° 107 P.Ila 450 sub. 30 (negoziò)*
- Immobile n.3 : F° 215 P.Ila 303 sub. 10 (civile abitazione)*
- Immobile n.4 : F° 215 P.Ila 303 sub. 17 (garage)*
- Immobile n.5 : F° 107 P.Ila 724 sub. 39 (garage)*
- Immobile n.6 : F° 107 P.Ila 658 sub. 41 (garage)*
- Immobile n.7 : F° 107 P.Ila 724 sub. 2 (negoziò)*
- Immobile n.8 : F° 107 P.Ila 704 sub. 38 (garage)*
- Immobile n.9 : F° 105 P.Ila 201 (terreno)*

Iscrizioni contro

7) Iscrizione del 30/08/2017 Reg. Part. 1785 Reg. Gen. 13498

Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo Rep. 1168/2017 del 24/08/2017

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI in Cortona (AR)

Contro : relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

8) Iscrizione del 29/09/2016 Reg. Part. 1952 Reg. Gen. 13510

Pubblico Ufficiale De Stefano Giuseppe Rep. 66073/17578 del 27/09/2016

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Immobili siti in Cortona (AR)

Soggetto terzo datore d'ipoteca

Documenti successivi correlati:

7. Annotazione n. 1883 del 03/09/2019 (restrizione di beni)

8. Annotazione n. 800 del 29/04/2020 (restrizione di beni)

A favore : BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI in Cortona (AR)

4) VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI (art. 63 co. 2 disp. Att. c.c.)

L'immobile è a carattere condominiale, e risulta costituito condominio amministrato dal Dott. Marri Roberto, interpellato dalla scrivente lo stesso amministratore ha inviato documentazione relativa alla posizione dell'esecutato che alla data del 03/10/2022 risultava avere una posizione debitoria nei confronti del condominio pari a €. 2.042,87 ed inoltre non sono stati deliberati lavori straordinari nell'ultima assemblea sempre in data 03/10/2022.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 4

5) DIRITTI E SERVITU' DEMANIALI E PUBBLICHE

Dalla verifica presso l'Agenzia del Territorio, dalla disamina degli atti di provenienza, dalle visure ipotecarie e dalle formalità pubblicate non risulta l'esistenza di diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, né usi civici, afferenti alla proprietà oggetto di perizia.

6) FORMALITA' NON OPPONIBILI

Le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al quesito 3).

Al momento della vendita forzata, saranno oggetto di cancellazione al fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità del bene libero da gravami; per la cancellazione di tali formalità occorrerà il pagamento delle imposte relative, la sottoscritta indicativamente riporta gli importi per ogni gravame, anche se il delegato alla vendita e/o l'ufficio della Conservatoria dei Pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo le potranno determinare con maggiore esattezza.

- Trascrizione contro del 28/09/2022 – Reg.Part. 12665 Reg.Gen. 16939

Imposta di Bollo€. 59,00

Tassa Ipotecaria. ...€. 35,00

TOTALE €. 94,00

7) DESCRIZIONE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO, DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In seguito a sopralluogo si è potuto riscontrare quanto segue:

- **l'immobile pignorato si trova** nel Comune di Cortona in loc. Camucia, in Via IV Novembre n.6 (AR). Nello specifico si tratta di un appartamento con soffitta e di un posto auto posto nel piano interrato.

- **l'appartamento** si trova al 3° piano in palazzina di cinque piani, oltre alla soffitta privata posta nel sotto tetto accessibile dalle scale condominiali ed il posto auto sito nel piano seminterrato; all'appartamento si accede da ingresso condominiale posto in Via IV Novembre, mentre al posto auto si accede da Via Ipogeo. Il bene in oggetto consiste appunto in un appartamento posto al quarto piano con accesso da ingresso e da scala condominiale dotata di ascensore, ed è così composto: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, e quattro camere, al terrazzo d'angolo si accede da quattro vani.

La **soffitta** è un vano rettangolare posta sotto tetto con falda in pendenza non rifinita, le tramezzature non sono intonacate ed il pavimento [costituito da una gettata di cemento.

Il **posto auto** è stato ricavato in fronte alla corsia di disimpegno, dalle planimetrie catastali si può quantificare in circa mq.4,00 la dimensione del posto auto, trattasi di posto auto residuale e non idoneo al parcheggio di auto sia per le dimensioni sia per la posizione.

La struttura del fabbricato è stata realizzata con telaio in c.a. e muratura di laterizio di tamponamento, le tramezzature sono costituite da forati di laterizio intonacati; i solai di calpestio sono in laterocemento gettato in opera; copertura dell'edificio costituita da tetto a semipadiglione ed una porzione a terrazza; infissi esterni in alluminio con vetro-camera, corredati di elementi oscuranti costituiti da avvolgibili in plastica di colore chiaro; docce e pluviali affluenti a pozzetti e canalizzazioni interrato di scarico.

I pavimenti sono in ceramica, di colore e foggia diversa per tutti gli ambienti, i rivestimenti del bagno e della cucina sono tutti in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato e maniglia metallica di semplice fattura, portoncino in legno con serratura antintrusione, impianti idraulico, elettrico e riscaldamento sotto traccia con alimentazione tramite caldaia a metano non funzionante posta nella parete esterna a fine terrazza; l'appartamento è dotato di radiatori in alluminio.

La facciata esterna è stata realizzata con laterizio da rivestimento ed intonaco tinteggiato di chiaro nelle cornici marcapiano che risulta essere in buone condizioni.

La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata con il criterio della superficie lorda comprensiva dei muri portanti ed interni.

Riguardo all'esposizione si rileva che la porzione del fabbricato risulta avente l'affaccio su quattro lati, e che la zona giorno è esposta a nord.

Confini della proprietà sono i seguenti: Via IV Novembre, Via Ipogeo, parti condominiali.

8) CONFORMITA' DESCRIZIONE BENI FRA PIGNORAMENTO E ATTUALITA'

Si è potuta riscontrare la corrispondenza e conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento riguardo indirizzo, numero civico, piano interno e dati catastali.

9)CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di accampionamento vigenti, si ravvisa la conformità con lo stato di fatto.

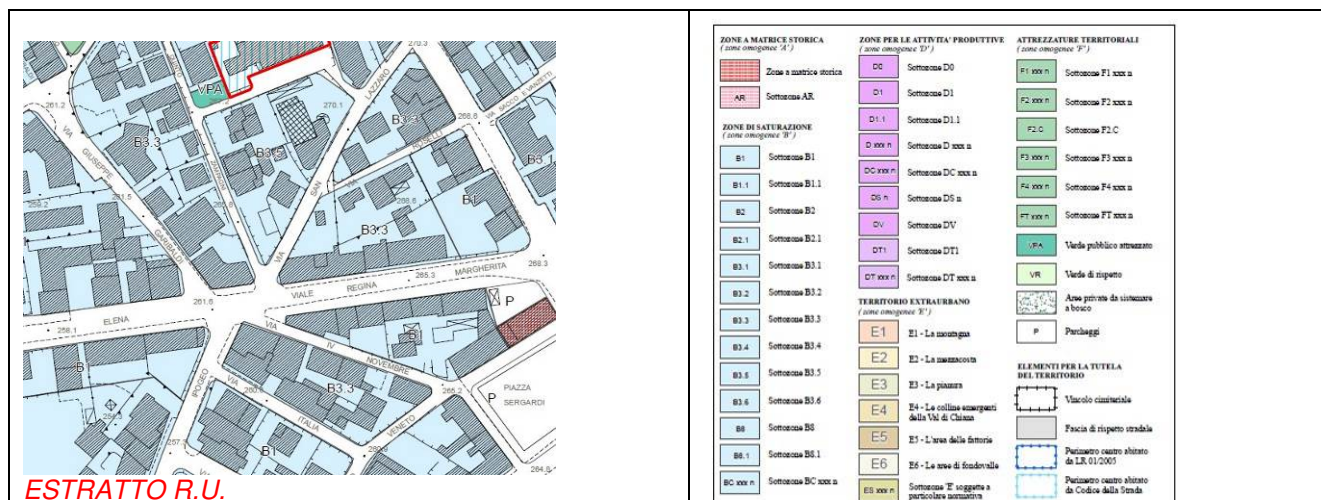
In relazione a quanto sopra il fabbricato è così catastalmente identificato, in Catasto Fabbricati in Comune di Cortona (D077):

Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Sup.Totale escluse aree scoperte	Rendita
1		215	303	10	A/2	3	7,5 vani	Totale: 131mq	Totale: 124mq	Euro 619,75
2		215	323	17	C/6	3	8 mq	Totale: 8 mq		Euro 21,90

10) PREVISIONI URBANISTICHE COMUNALI

Al riguardo, presa visione dello strumento urbanistico comunale Regolamento Urbanistico si riscontra che, l'unità immobiliare oggetto di perizia insiste, sotto il profilo del R.U. sostanzialmente in zona urbanistica di tipo "B3.3" corrispondente alla zona omogenea "B" D.M. 1444/68. In allegato l'art. 18 estratto dalle N.T.A. di cui alla Variante 7 Bis del R.U. che norma la sottozona B3.3.



11) CONFORMITA' NEI CONFRONTI DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI, ABITABILITA'

Effettuate opportune visure presso gli archivi comunali non è stato possibile riscontrare il titolo originario con il quale è stato realizzato il fabbricato condominiale, ma da alcuni documenti conservati agli archivi comunali si è potuto riscontrare che la costruzione è stata oggetto dei legittimi titoli edilizi che di seguito si elencano:

- Licenza Edilizia n.36 rilasciata il 14/01/1964 per la nuova costruzione;
- Licenza Edilizia n.28 rilasciata il 21/02/1968 quale variante alla Licenza del 1964;
- Abitabilità n. 24 del 05/07/1968 rilasciata dal Comune di Cortona.

Rispetto ai documenti rinvenuti nella pratica si rileva la presenza solo di alcuni elaborati tecnici, quali piante senza quote e la totale assenza dei prospetti; dal confronto delle planimetrie con lo stato realizzato sembra non esserci difformità tali da necessitare sanatorie edilizie.

12) STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni risultano essere in possesso del conduttore Sig. nato a Sinalunga (SI) il 28/08/1988 e della propria convivente, sulla base di contratto di locazione fra lo stesso e l'esecutato. Il contratto di locazione risulta stipulato in data 1/11/2019 con pari decorrenza ed è scadente al 31/10/2023 – n. 7270 serie 3T- Agenzia Entrate Arezzo.

13) STATO CIVILE

Secondo le risultanze anagrafiche il soggetto esecutato risulta essere celibe.

14) OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DEL CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta occupato da terzi con contratto di locazione regolarmente registrato.

15) CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE, ELETTRO-IDRICO-TERMICHE DEGLI IMMOBILI **PREMESSA**

Da un sopralluogo effettuato presso l' immobile in narrativa, lo scrivente esperto ha potuto prendere visione della situazione attuale degli impianti; constatando che il fabbricato è stato edificato prima del 1° settembre 1967, pertanto l'installazione degli impianti dovrà essere riferita al quadro temporale delle allora vigenti leggi impiantistiche e confrontato con quelle successive: "Legge 46/90 e legge 10/91".

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico dell'appartamento (in base all'art.4 comma 1 lettera a) del DPR 447/91) non rientra tra quelli con obbligo di progetto, in quanto la potenza installata non è superiore a 6 Kw e la superficie dell'unità abitativa non è superiore a 400 mq.

L'impianto per quanto è stato possibile controllare, sembra eseguito nel rispetto delle legge 46/90 e del suo decreto di attuazione DPR n°447/91 nonché delle norme CEI specifiche per gli edifici residenziali.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto Idrico/sanitario dell'appartamento (in base all'art.1 lettera d) della legge 46/90) rientra in linea teorica nell'applicazione della legge 46/90 ma non rientra tra quelli con obbligo di progetto in riferimento all'art.6 della stessa legge; questo in funzione anche delle considerazioni espresse sopra riguardo la vetustà dell' edificio.

Gli scarichi del fabbricato sembrano conferire in pubblica fognatura, corrente nella strada pubblica limitrofa.

L' acqua potabile proviene dall' acquedotto pubblico.

La parte restante dell'impianto, per quanto è stato possibile controllare, risulta eseguito nel rispetto delle legge 46/90 nonché delle norme UNI specifiche per gli edifici residenziali.

IMPIANTO DEL GAS DI CUCINA

L'impianto del Gas di cucina relativo all'appartamento rientra nell'applicazione della legge 46/90 (in base all'art.1 lettera e) della legge 46/90) ma non rientra tra quelli con obbligo di progetto in riferimento all'art.4 comma f) del DPR 447/91 .

Il locale cucina dove è previsto l' apparecchio di cottura presenta un foro ove convogliare sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione verso l'esterno; questo in accordo col punto 3.5.1.1 delle Norme UNI 7129/2001, dove si prescrive che i prodotti di combustione del piano di cottura debbano sempre evacuare in atmosfera esterna.

Pertanto è stato possibile constatare che sembra presente il sistema di evacuazione dei prodotti della combustione dalla cucina.

IMPIANTO TERMICO

L'impianto termico dell'appartamento, rientrerebbe nell' ambito di applicazione della legge 46/90 (in base all'art.1 lettera c) della legge 46/90), e rientrerebbe se realizzato oggi, anche in riferimento alla legge 10/91 art.28 (ora D.Lgs 192) e all'art.125 del DPR n°380/01, tra quelli con obbligo di presentare in Comune un progetto con relazione prima dell'inizio dei lavori. Come già detto l' impianto è stato realizzato in epoche abbastanza remote e non sottostava a questo tipo di obbligo;

L'impianto Termico installato è di tipo singolo con caldaia privata a metano di rete posta sul balcone dell'appartamento.

16)SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE IN PIU' LOTTI

Da un punto di vista l'appartamento da valutare è da ritenersi una porzione di edificio compiuto con le caratteristiche e le peculiarità dell'alloggio condominiale. Le caratteristiche di cui sopra, ne fanno un alloggio non immediatamente divisibile in più lotti, divisione che per quanto possibile tecnicamente non risulta economicamente vantaggiosa all'interno della presente procedura.

17) DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

Nelle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, del primo semestre dell'anno 2022 per abitazioni civili non economiche, con uno stato di conservazione normale si riporta un range da €1.000,00 a €1.350,00 al mq/lordi, quindi considerando lo stato conservativo e le caratteristiche generali, si ritiene di assumere per la valutazione odierna attualizzando ad oggi, il dato di €. 1.150,00 a mq/lordo.

La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata sommando la superficie lorda dei vari livelli ed applicando i relativi coefficienti di riduzione abbattimento relativi all'uso specifico dei locali considerati.

LOTTO UNICO:

	Mq	Coeff.di Riduz.	Sup. Commerciale
Appartamento P. Terzo	127,00	100%	127,00
Soffitta	11,50	35%	4,02
Garage-posto auto	4,00	50%	2,00
Balconi e lastrici solari	23,00	25%	5,75
TOTALE SUPERFICIE	-	-	138,77

Il valore immobiliare, determinabile per l'immobile in questione, dipende dai vari fattori intrinseci allo stesso ed ai fattori di ubicazione e collocazione. In relazione a questi ultimi si rileva la buona collocazione all'interno dell'abitato di Camucia, lungo la strada principale per commerci e residenze, e relativamente ai fattori intrinseci si evidenziano gli accessori a servizio dell'immobile quali ascensore, soffitta, garage ed il buono stato di conservazione interno ed esterno sopra descritto e tutto quanto sopra considerato si determina quindi il valore immobiliare e che al valore del bene come sopra determinato si applica un abbattimento forfetario valutato nel 15% circa, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari su base reale e catastale, e delle differenze fra libero mercato e vendite coattive; che non esistono contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, opponibili alla procedura.

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, visionati come sopra, anche i valori pubblicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, è pari quindi a:

LOTTO UNICO:

Elementi	Parametri	Valori
a) Valore di stima puro del Lotto unico quota dell' intero	Mq.138,77x €. 1.150,00	€. 159.585,50
b) Oneri di regolarizzazione urbanistica a detrarre	Sanatoria condominiale	€. 1.000,00
c) Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili a detrarre	///	///
d) Abbattimento forfetario 15% a detrarre	///	€. 23.937,82

e)Spese condominiali insolute a detrarre	<i>Riferite al proprietario ed al conduttore</i>	€. 2.042,87
f)Abbattimenti per stato d'uso e manutenzione a detrarre	///	///
g)Aggiornamenti catastali a detrarre	///	///
h)Demolizioni a detrarre	///	///
i)Rimozione per smaltimenti e bonifiche a detrarre	///	///
PREZZO VENDITA ASTA (arrotondato)		€. 133.000,00

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, che si considera essere valore stimato per l'intero lotto, è pari alla somma arrotondata di:
Euro 133.000,00 (Centotrentatremilamila/00).

18) PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà al soggetto esecutato.

19) PIGNORAMENTO DI NUDA PROPRIETÀ E USUFRUTTO

L'immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà al soggetto esecutato.

Non esistono diritti di nuda proprietà ed usufrutto sull'immobile stesso.

20) IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Il caso di cui al presente paragrafo non ricorre in quanto l'immobile è stato legittimamente costruito.

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

Il Bene di cui alla presente perizia viene individuato in un unico lotto:

Quota dell'intero

Immobile posto in comune di Cortona via IV Novembre n.6

Confini della proprietà sono i seguenti: Via IV Novembre, Via Ipogeo, parti condominiali.

I riferimenti catastali di identificazione dell'immobile, al momento del pignoramento, sono i seguenti, in Catasto Fabbricati in Comune di Cortona (D077):

Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Sup.Totale escluse aree scoperte	Rendita
1		215	303	10	A/2	3	7,5 vani	Totale: 131mq	Totale: 124mq	Euro 619,75
2		215	323	17	C/6	3	8 mq	Totale: 8 mq		Euro 21,90

L'Esperto
Arch. Manuela Lapini

ALLEGATO n° 4

N°	DESCRIZIONE
1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2	VISURE CATASTALI
3	PLANIMETRIE CATASTALI
4	ESTRATTO MAPPA
5	ISPEZIONI IPOTECARIE
6	SUCCESSIONE DI
7	SUCCESSIONE ED INTEGRAZIONE DI
8	ATTO DIVISIONE NOTAIO DE STEFANO DEL 24/12/2013
9	CONTRATTO DI AFFITTO
10	SITUAZIONE CONDOMINIALE
11	ART.18 N.T.A. STRUMENTO URBANISTICO COMUNE DI CORTONA

LOTTO N° 5

(Comune di Cortona loc. Camucia Via Sacco e Vanzetti n. 8)

F°107 P.III 724 sub.39 (Garage)



1) VERIFICA EX ART 567 c.p.c

E' stata eseguita la verifica circa la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 C.P.C. Nella documentazione fornita alla scrivente esiste Integrazione alla Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale, con la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, a firma del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, datato 12 Ottobre 2021.

Inoltre da un punto di vista tecnico risulta mancante dei seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- Note di trascrizione e Note di Iscrizione.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 5

2) INTEGRAZIONE DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

La scrivente ha provveduto all'integrazione documentale richiesta previa acquisizione, presso gli uffici del catasto e del comune, delle planimetrie ultime presentate ed estratti mappa, in riferimento ai fabbricati oggetto di perizia; ha provveduto inoltre, alla acquisizione di copia dei titoli di provenienza :

-A _____ e _____ i beni sono pervenuti per Successione in morte di _____ deceduto il 03/03/1989 Registrata ad Arezzo volume 75 n.591 del 08/05/1990 trascritta in data 21/05/1990 nn.7296/5213 devoluta per testamento olografo pubblicato Notaio Vitiello e registrato ad Arezzo il 30/08/1989.

-Atto di Divisione tra _____ e _____ del 24/12/2013 Notaio De Stefano registrato ad Arezzo il 30/12/2013 n. 7888 Serie 1T.

-All'esecutato *la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili staggiti era pervenuta per successione in morte di registrata il 14/06/2017 al n. rep. 1005/9990 devoluta per legge, (la moglie separata legalmente rinunciava all'eredità a favore dell'unico figlio) risulta trascritta in data 10/06/2016 ai nn. 7999/5577 accettazione tacita di eredità da atto Pulatti Emilia notaio in Cortona del 27/05/2016.*

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 5

3) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI E LIMITAZIONI

Trascrizioni Contro

5) Trascrizione del 31/08/2021 Reg. Part. 11309 Reg. Gen. 15057

Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. 1673 del 23/08/2021

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : POP NPLS 2018 SRL SOCIETA' UNIPERSONALE di Conegliano (TV)

Contro : relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1 : F° 215 P.Ila 323 sub. 4 (civile abitazione)*
- Immobile n.2 : F° 215 P.Ila 323 sub. 1 (garage)*
- Immobile n.3 : F° 215 P.Ila 8812 (piscina)*

Unità negoziale n.2:

- Immobile n.1 : F° 107 P.Ila 450 sub. 31 (negoziò)*
- Immobile n.2 : F° 107 P.Ila 450 sub. 30 (negoziò)*
- Immobile n.3 : F° 215 P.Ila 303 sub. 10 (civile abitazione)*
- Immobile n.4 : F° 215 P.Ila 303 sub. 17 (garage)*
- Immobile n.5 : F° 107 P.Ila 724 sub. 39 (garage)*
- Immobile n.6 : F° 107 P.Ila 658 sub. 41 (garage)*
- Immobile n.7 : F° 107 P.Ila 724 sub. 2 (negoziò)*
- Immobile n.8 : F° 107 P.Ila 704 sub. 38 (garage)*
- Immobile n.9 : F° 105 P.Ila 201 (terreno)*

Iscrizioni contro

9) Iscrizione del 30/08/2017 Reg. Part. 1785 Reg. Gen. 13498

Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo Rep. 1168/2017 del 24/08/2017

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI in Cortona (AR)

Contro : relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

10) Iscrizione del 29/09/2016 Reg. Part. 1952 Reg. Gen. 13510

Pubblico Ufficiale De Stefano Giuseppe Rep. 66073/17578 del 27/09/2016

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Immobili siti in Cortona (AR)

Soggetto terzo datore d'ipoteca

Documenti successivi correlati:

9. Annotazione n. 1883 del 03/09/2019 (restrizione di beni)

10. Annotazione n. 800 del 29/04/2020 (restrizione di beni)

A favore : BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI in Cortona (AR)

4) VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI (art. 63 co. 2 disp. Att. c.c.)

L'immobile è a carattere condominiale, e risulta costituito condominio denominato "Condominio De Gasperi 21/27" ed amministrato da Bama Condomini con Amministratore la Dott.ssa Laura Marrini con sede in Cortona Piazza Sergardi n.2; interpellata dalla scrivente lo stesso amministratore ha fornito un prospetto generale e riassuntivo della situazione economica fin dall'anno 2013.

Sulla base di tale prospetto si stima un riparto tra le 4 u.i. di proprietà del soggetto esecutato, attribuendo all' u.i. staggita un saldo negativo comprensivo di interessi pari a €. 769,56 al 30 aprile 2023.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 5

5) DIRITTI E SERVITU' DEMANIALI E PUBBLICHE

Dalla verifica presso l'Agenzia del Territorio, dalla disamina degli atti di provenienza, dalle visure ipotecarie e dalle formalità pubblicate non risulta l'esistenza di diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, né usi civici, afferenti alla proprietà oggetto di perizia.

6) FORMALITA' NON OPPONIBILI

Le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al quesito 3).

Al momento della vendita forzata, saranno oggetto di cancellazione al fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità del bene libero da gravami; per la cancellazione di tali formalità occorrerà il pagamento delle imposte relative, la sottoscritta indicativamente riporta gli importi per ogni gravame, anche se il delegato alla vendita e/o l'ufficio della Conservatoria dei Pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo le potranno determinare con maggiore esattezza.

- Trascrizione contro del 28/09/2022 – Reg.Part. 12665 Reg.Gen. 16939

Imposta di Bollo	€.	59,00
Tassa Ipotecaria.	...€.	35,00
TOTALE	€.	94,00

7) DESCRIZIONE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO, DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In seguito a sopralluogo si è potuto riscontrare quanto segue:

- **l' immobile pignorato si trova** nel Comune di Cortona in loc. Camucia, in Via Sacco e Vanzetti n.8 (AR). Nello specifico si tratta di un garage.

- **il garage** è posto al piano interrato di un più vasto complesso edilizio dove vi sono attività commerciali e civili abitazioni poste nei piani sovrastanti; il garage è posto in angolo con basculante in metallo e pavimento in gres, è dotato di due finestre che si aprono sullo scannafosso, si nota la tamponatura in laterizio di una terza finestrella.

- **la struttura del garage** è stata realizzata con struttura in c.a. e solaio in apparente laterocemento oltre tamponatura perimetrale in c.a. Il locale è intonacato e parzialmente tinteggiato con imbiancatura. Il soffitto risulta stuccato nei giunti e verniciato di bianco. I muri divisorii con gli altri garages sono in forati di laterizio direttamente stuccati nei giunti ed imbiancati. Il pavimento risulta in mattonelle di ceramica parzialmente sconnesso all'ingresso. L'impiantistica elettrica risulta fuoritraccia e consiste nella semplice illuminazione del locale con un singolo corpo illuminante e presa. La corsia condominiale è pavimentata a cemento all'uso industriale con copertura strutturale in laterocemento trattata similmente al singolo garage.

La superficie commerciale dell'immobile consisterà nella individuazione della superficie lorda comprensiva delle rispettive murature perimetrale di competenza.

L'orientamento della u.i. corrisponde nell'angolo esterno della stessa alla direzione nord-est.

Confini della proprietà sono i seguenti: scannafosso condominiale su due lati, altri garage privati su due lati corsia condominiale, particelle 723, 704 e 289.

8) CONFORMITA' DESCRIZIONE BENI FRA PIGNORAMENTO E ATTUALITA'

Si è potuta riscontrare la corrispondenza e conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento riguardo indirizzo, numero civico, piano interno e dati catastali.

9) CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di accampionamento vigenti, si ravvisa la sostanziale conformità con lo stato di fatto. Dalla stessa risultano tre finestre sullo scannafosso interrato mentre una di queste è visibilmente tamponata in muratura e quindi occlusa; la circostanza non risulta avere alcun impatto sulla rendita catastale che può ritenersi invariata in ragione di tale diversa rappresentazione.

In relazione a quanto sopra il fabbricato è così catastalmente identificato, in Catasto Fabbricati in Comune di Cortona (D077) :

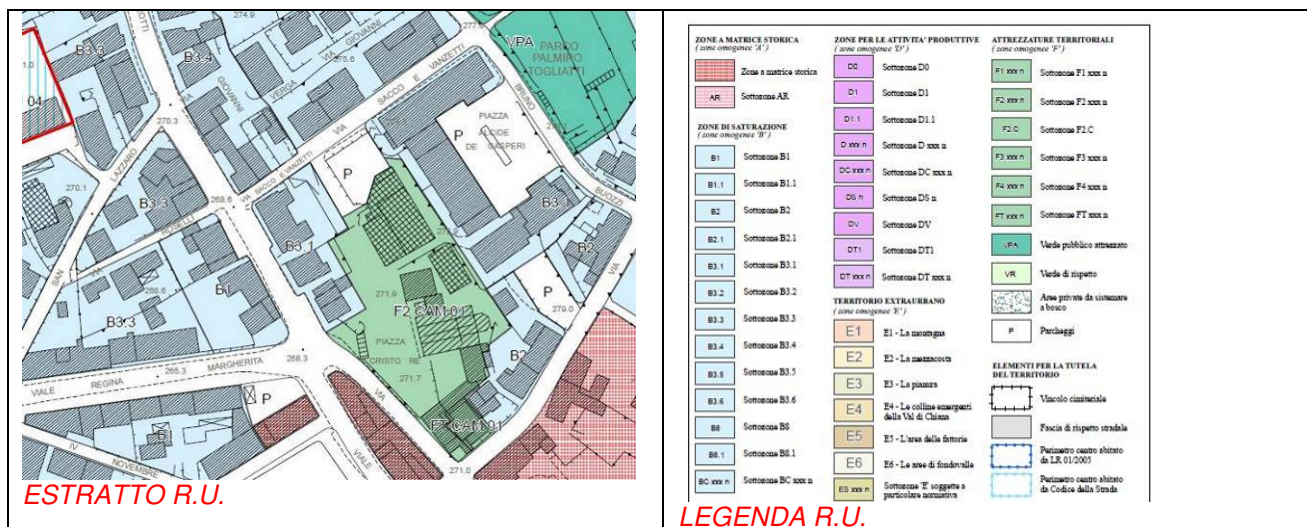
Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Sup. Totale escluse aree scoperte	Rendita
1		107	724	39	C/6	4	31 Mq	Totale: 36 mq		Euro 99,26

10) PREVISIONI URBANISTICHE COMUNALI

Al riguardo, presa visione dello strumento urbanistico comunale Regolamento Urbanistico si riscontra che, l'unità immobiliare oggetto di perizia insiste, sotto il profilo del R.U. sostanzialmente in zona urbanistica di tipo "B3.1" corrispondente alla zona omogenea "B" D.M. 1444/68.

In allegato l'art. 18 estratto dalle N.T.A. di cui alla Variante 7 Bis del R.U. che norma la sottozona B3.1.



11) CONFORMITA' NEI CONFRONTI DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI, ABITABILITA'

Effettuate opportune visure presso gli archivi comunali si è potuto riscontrare il titolo originario con il quale è stato realizzato il fabbricato, :

- Licenza Edilizia n. 261 rilasciata dal comune di Cortona in data 10/05/1975;
- Variante n.57 del 30/03/1981;
- Agibilità del 09/01/1982;

All'interno della licenza edilizia la porzione di costruzione viene identificata come "Fabbricato D"

12) STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni risultano essere in possesso del soggetto esecutato, occupati da suppellettili varie e mobilio minuto a carattere privato.

13) STATO CIVILE

Secondo le risultanze anagrafiche il soggetto esecutato risulta essere celibe.

14) OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DEL CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO

Trattasi di garage.

15) CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE, ELETTRO-IDRICO-TERMICHE DEGLI IMMOBILI PREMESSA

Da un sopralluogo effettuato presso l'immobile in narrativa, lo scrivente esperto ha potuto prendere visione della situazione attuale degli impianti; constatando che il fabbricato è stato edificato prima del 1° settembre 1967, pertanto l'installazione degli impianti dovrà essere riferita al quadro temporale delle allora vigenti leggi impiantistiche e confrontato con quelle successive: "Legge 46/90 e legge 10/91"

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico dell'unità (in base all'art.4 comma 1 lettera a) del DPR 447/91) non rientra tra quelli con obbligo di progetto, in quanto la potenza installata non è superiore a 6 Kw e la superficie dell'unità abitativa non è superiore a 400 mq.

L'impianto per quanto è stato possibile controllare, sembra eseguito nel rispetto delle legge 46/90 e del suo decreto di attuazione DPR n°447/91 nonché delle norme CEI specifiche per gli edifici residenziali.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto Idrico/sanitario risulta assente vista la natura dell'immobile.

IMPIANTO DEL GAS DI CUCINA

L'impianto del gas risulta essere assente vista la natura dell'immobile.

IMPIANTO TERMICO

L'impianto termico risulta essere assente vista la natura dell'immobile.

16)SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE IN PIU' LOTTI

Da un punto di vista tipologico il garage da valutare è da ritenersi una porzione di edificio compiuto con le caratteristiche e le peculiarità del box auto. Le caratteristiche di cui sopra, ne fanno un garage non divisibile.

17) DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

Nelle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, del primo semestre dell'anno 2022 per box e garage, con uno stato di conservazione normale si riporta un range da €.700,00 a €.1.050,00 al mq/lordi, quindi considerando lo stato conservativo e le caratteristiche generali, si ritiene di assumere per la valutazione odierna attualizzando ad oggi, il dato di €. 800,00 a mq/lordo.

La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata sommando la superficie lorda dei vari livelli ed applicando i relativi coefficienti di riduzione abbattimento relativi all'uso specifico dei locali considerati.

LOTTO UNICO:

	Mq	Coeff.di Riduz.	Sup. Commerciale
Garage interrato	36,00	-	36,00
TOTALE SUPERFICIE	-	-	36,00

Il valore immobiliare, determinabile per l'immobile in questione, dipende dai vari fattori intrinseci allo stesso ed ai fattori di ubicazione e collocazione. In relazione a questi ultimi si rileva la buona collocazione all'interno dell'abitato di Camucia, e relativamente ai fattori intrinseci si evidenziano la discreta e comoda dimensione dell'immobile idoneo come garage e sgombero oltre alla comoda accessibilità dagli spazi comuni, oltre al buono stato di conservazione interno ed esterno sopra descritto e, tutto quanto sopra considerato si determina quindi il valore immobiliare e che al valore del bene come sopra determinato si applica un abbattimento forfetario valutato nel 15% circa, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari su base reale e catastale, e delle differenze fra libero mercato e vendite coattive; che non esistono contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, opponibili alla procedura.

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, visionati come sopra, anche i valori pubblicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, è pari quindi a:

LOTTO UNICO:

<i>Elementi</i>	<i>Parametri</i>	<i>Valori</i>
a) Valore di stima puro del Lotto unico quota dell' intero	Mq.36,00 € 800,00	€ 28.800,00
b) Oneri di regolarizzazione urbanistica a detrarre	///	
c) Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili a detrarre	///	///
d) Abbattimento forfettario 15% a detrarre	///	€ 4.320,00
e) Spese condominiali insolute a detrarre		€ 769,56
f) Abbattimenti per stato d' uso e manutenzione a detrarre	///	///
g) Aggiornamenti catastali a detrarre	///	///
h) Demolizioni a detrarre	///	///
i) Rimozioni per smaltimenti e bonifiche a detrarre	///	///
PREZZO VENDITA ASTA (arrotondato)		€ 24.000,00

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, che si considera essere valore stimato per l' intero lotto, è pari alla somma arrotondata di:

Euro 24.000,00 (Ventiquattromila/00).

18) PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà al soggetto esecutato.

19) PIGNORAMENTO DI NUDA PROPRIETÀ' E USUFRUTTO

L' immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà al soggetto esecutato.
Non esistono diritti di nuda proprietà ed usufrutto sull'immobile stesso.

20) IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Il caso di cui al presente paragrafo non ricorre in quanto l'immobile è stato legittimamente costruito.

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

Il Bene di cui alla presente perizia viene individuato in un unico lotto:

Quota dell'intero :

Immobile posto in comune di Cortona via Sacco e Vanzetti n.8

Confini della proprietà sono i seguenti: scannafosso condominiale su due lati, altri garage privati su due lati corsia condominiale, particelle 723, 704 e 289.

I riferimenti catastali di identificazione dell'immobile, al momento del pignoramento, sono i seguenti, in Catasto Fabbricati in Comune di Cortona (D077):

Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Sup.Totale escluse aree scoperte	Rendita
1		107	724	39	C/6	4	31 Mq	Totale: 36 mq		Euro 99,26

L'Esperto
Arch. Manuela Lapini

ALLEGATO n° 5

N°	DESCRIZIONE
1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2	VISURE CATASTALI
3	PLANIMETRIE CATASTALI
4	ESTRATTO MAPPA
5	ISPEZIONI IPOTECARIE
6	SUCCESSIONE DI
7	SUCCESSIONE ED INTEGRAZIONE DI
8	ATTO DIVISIONE NOTAIO DE STEFANO DEL 24/12/2013
9	SITUAZIONE CONDOMINIALE
10	ART.18 N.T.A. STRUMENTO URBANISTICO COMUNE DI CORTONA

LOTTO N° 6

(Comune di Cortona loc. Camucia Via Sacco e Vanzetti n. 8)

F°107 P.IIa 658 sub.41 (Garage)



1) VERIFICA EX ART 567 c.p.c

E' stata eseguita la verifica circa la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 C.P.C. Nella documentazione fornita alla scrivente esiste Integrazione alla Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale, con la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, a firma del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, datato 12 Ottobre 2021.

Inoltre da un punto di vista tecnico risulta mancante dei seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- Note di trascrizione e Note di Iscrizione.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 6

2) INTEGRAZIONE DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

La scrivente ha provveduto all'integrazione documentale richiesta previa acquisizione, presso gli uffici del catasto e del comune, delle planimetrie ultime presentate ed estratti mappa, in riferimento ai fabbricati oggetto di perizia; ha provveduto inoltre, alla acquisizione di copia dei titoli di provenienza :

-A _____ e _____ i beni sono pervenuti per Successione in morte di _____ deceduto il 03/03/1989 Registrata ad Arezzo volume 75 n.591 del 08/05/1990 trascritta in data 21/05/1990 nn.7296/5213 devoluta per testamento olografo pubblicato Notaio Vitiello e registrato ad Arezzo il 30/08/1989.

-Atto di Divisione tra _____ e _____ del 24/12/2013 Notaio De Stefano registrato ad Arezzo il 30/12/2013 n. 7888 Serie 1T.

-All'esecutato *la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili staggiti era pervenuta per successione in morte di registrata il 14/06/2017 al n. rep. 1005/9990 devoluta per legge, (la moglie separata legalmente rinunciava all'eredità a favore dell'unico figlio) risulta trascritta in data 10/06/2016 ai nn. 7999/5577 accettazione tacita di eredità da atto Puliaiti Emilia notaio in Cortona del 27/05/2016.*

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 6

3) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI E LIMITAZIONI

Trascrizioni Contro

6) Trascrizione del 31/08/2021 Reg. Part. 11309 Reg. Gen. 15057

Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. 1673 del 23/08/2021

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : POP NPLS 2018 SRL SOCIETA' UNIPERSONALE di Conegliano (TV)

Contro : *relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.*

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1 : F° 215 P.Ila 323 sub. 4 (civile abitazione)
- Immobile n.2 : F° 215 P.Ila 323 sub. 1 (garage)
- Immobile n.3 : F° 215 P.Ila 8812 (piscina)

Unità negoziale n.2:

- Immobile n.1 : F° 107 P.Ila 450 sub. 31 (negoziò)
- Immobile n.2 : F° 107 P.Ila 450 sub. 30 (negoziò)
- Immobile n.3 : F° 215 P.Ila 303 sub. 10 (civile abitazione)
- Immobile n.4 : F° 215 P.Ila 303 sub. 17 (garage)
- Immobile n.5 : F° 107 P.Ila 724 sub. 39 (garage)
- Immobile n.6 : F° 107 P.Ila 658 sub. 41 (garage)
- Immobile n.7 : F° 107 P.Ila 724 sub. 2 (negoziò)
- Immobile n.8 : F° 107 P.Ila 704 sub. 38 (garage)
- Immobile n.9 : F° 105 P.Ila 201 (terreno)

Iscrizioni contro

11) Iscrizione del 30/08/2017 Reg. Part. 1785 Reg. Gen. 13498

Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo Rep. 1168/2017 del 24/08/2017

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI in Cortona (AR)

Contro : *relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.*

12) Iscrizione del 29/09/2016 Reg. Part. 1952 Reg. Gen. 13510

Pubblico Ufficiale De Stefano Giuseppe Rep. 66073/17578 del 27/09/2016

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Immobili siti in Cortona (AR)

Soggetto terzo datore d'ipoteca

Documenti successivi correlati:

11. Annotazione n. 1883 del 03/09/2019 (restrizione di beni)

12. Annotazione n. 800 del 29/04/2020 (restrizione di beni)

A favore : BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI in Cortona (AR)

4) VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI (art. 63 co. 2 disp. Att. c.c.)

L'immobile è a carattere condominiale, e risulta costituito condominio denominato "Condominio De Gasperi 21/27" ed amministrato da Bama Condomini con Amministratore la Dott.ssa Laura Marrini con sede in Cortona Piazza Sergardi n.2; interpellata dalla scrivente lo stesso amministratore ha fornito un prospetto della situazione economica fin dall'anno 2013.

Sulla base di tale prospetto si stima un riparto tra le 4 u.i. di proprietà del soggetto esecutato, attribuendo all' u.i. staggita un saldo negativo comprensivo di interessi pari a €. 769,56 al 30 aprile 2023.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 6

5) DIRITTI E SERVITU' DEMANIALI E PUBBLICHE

Dalla verifica presso l'Agenzia del Territorio, dalla disamina degli atti di provenienza, dalle visure ipotecarie e dalle formalità pubblicate non risulta l'esistenza di diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, né usi civici, afferenti alla proprietà oggetto di perizia.

6) FORMALITA' NON OPPONIBILI

Le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al quesito 3).

Al momento della vendita forzata, saranno oggetto di cancellazione al fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità del bene libero da gravami; per la cancellazione di tali formalità occorrerà il pagamento delle imposte relative, la sottoscritta indicativamente riporta gli importi per ogni gravame, anche se il delegato alla vendita e/o l'ufficio della Conservatoria dei Pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo le potranno determinare con maggiore esattezza.

- Trascrizione contro del 28/09/2022 – Reg.Part. 12665 Reg.Gen. 16939

Imposta di Bollo	€.	59,00
Tassa Ipotecaria.	...€.	35,00
TOTALE	€.	94,00

7) DESCRIZIONE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO, DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In seguito a sopralluogo si è potuto riscontrare quanto segue:

- **l' immobile pignorato si trova** nel Comune di Cortona in loc. Camucia, in Via Sacco e Vanzetti n.8 (AR). Nello specifico si tratta di un garage.

- **il garage** è posto al piano interrato di un più vasto complesso edilizio dove vi sono altre attività commerciali e civili abitazioni poste nei piani sovrastanti; il garage è posto lungo la corsia condominiale carrabile con accesso da porta a due ante in metallo è dotato di due finestre che si affacciano sulla corsia condominiale pavimento in cemento.

La posizione e le dimensioni del vano non consentono l'effettivo utilizzo a garage, intendendo il rimessaggio dell'auto ordinario.

- **la struttura del garage** è stata realizzata con pareti in c.a. e solaio in laterizio con sottostanti longerine in ferro di rinforzo messe seguendo il criterio delle travature, poste probabilmente per evitare cedimenti del solaio sottostante al resede condominiale. Le pareti

perimetrali sono in cemento armato, il solaio in laterocemento direttamente imbiancato con rinforzi in longherine metalliche, il pavimento di tipo industriale e gli infissi metallici. Impiantistica elettrica fuori traccia e piuttosto precaria. Il locale sembra essere stato interessato in passato e forse anche all'attualità da infiltrazioni di acqua dal soffitto e dalle pareti controterra. L'altezza del locale per quanto variabile ha una media di ml. 3.20.

La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Riguardo all'esposizione si rileva che il fabbricato ha due lati controterra liberi e prospetta sul quadrante est del blocco condominiale risultando comunque completamente interrato.

Confini della proprietà sono i seguenti: corsia condominiale, corte condominiale su due lati – c/o Piazza de Gasperi, chiostrina aereazione lucernario condominiale

8) CONFORMITA' DESCRIZIONE BENI FRA PIGNORAMENTO E ATTUALITA'

Si è potuta riscontrare la corrispondenza e conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento riguardo indirizzo, numero civico, piano interno e dati catastali.

9)CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di accampionamento vigenti, si ravvisa la conformità con lo stato di fatto.

In relazione a quanto sopra il fabbricato è così catastalmente identificato, in Catasto Fabbricati in Comune di Cortona :

Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Sup.Totale escluse aree scoperte	Rendita
1		107	658	41	C/6	3	56 Mq	Totale: 55 mq		Euro 153,28

10) PREVISIONI URBANISTICHE COMUNALI

Al riguardo, presa visione dello strumento urbanistico comunale Regolamento Urbanistico si riscontra che, l'unità immobiliare oggetto di perizia insiste, sotto il profilo del R.U. sostanzialmente in zona urbanistica di tipo "B3.1" corrispondente alla zona omogenea "B" D.M. 1444/68. In allegato l'art. 18 estratto dalle N.T.A. di cui alla Variante 7 Bis del R.U. che norma la sottozona B3.1.

L'impianto elettrico dell'unità (in base all'art.4 comma 1 lettera a) del DPR 447/91) non rientra tra quelli con obbligo di progetto, in quanto la potenza installata non è superiore a 6 Kw e la superficie dell'unità abitativa non è superiore a 400 mq.

L'impianto per quanto è stato possibile controllare, sembra eseguito nel rispetto delle legge 46/90 e del suo decreto di attuazione DPR n°447/91 nonché delle norme CEI specifiche per gli edifici residenziali.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto Idrico/sanitario risulta assente vista la natura dell'immobile.

IMPIANTO DEL GAS DI CUCINA

L'impianto del gas risulta essere assente vista la natura dell'immobile.

IMPIANTO TERMICO

L'impianto termico risulta essere assente vista la natura dell'immobile.

16)SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE IN PIU' LOTTI

Da un punto di vista tipologico il garage da valutare è da ritenersi una porzione di edificio compiuto con le caratteristiche e le peculiarità del box auto. Le caratteristiche di cui sopra, ne fanno un garage non divisibile.

17) DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

Nelle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, del primo semestre dell'anno 2022 per box e garage, con uno stato di conservazione normale si riporta un range da €.700,00 a €.1.050,00 al mq/lordi, quindi considerando lo stato conservativo e le caratteristiche generali, si ritiene di assumere per la valutazione odierna attualizzando ad oggi, il dato di €. 600,00 a mq/lordo.

La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata sommando la superficie lorda dei vari livelli ed applicando i relativi coefficienti di riduzione abbattimento relativi all'uso specifico dei locali considerati.

LOTTO UNICO:

	Mq	Coeff.di Riduz.	Sup. Commerciale
Garage interrato	59,00	-	59,00
TOTALE SUPERFICIE	-	-	59,00

Il valore immobiliare, determinabile per l'immobile in questione, dipende dai vari fattori intrinseci allo stesso ed ai fattori di ubicazione e collocazione. In relazione a questi ultimi si rileva la buona collocazione all'interno dell'abitato di Camucia, e relativamente ai fattori intrinseci si evidenziano la discreta e comoda dimensione dell'immobile idoneo come garage e sgombero oltre alla comoda accessibilità dagli spazi comuni, oltre allo stato di conservazione interno ed esterno sopra descritto e, tutto quanto sopra considerato si determina quindi il valore immobiliare e che al valore del bene come sopra determinato si applica un abbattimento forfetario valutato nel 15% circa, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari su base reale e catastale, e delle differenze fra libero mercato e vendite coattive; che non esistono contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, opponibili alla procedura.

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, visionati come sopra, anche i valori pubblicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, è pari quindi a:

LOTTO UNICO:

<i>Elementi</i>	<i>Parametri</i>	<i>Valori</i>
a) Valore di stima puro del Lotto unico quota dell' intero	Mq.59,00 €. 600,00	€. 35.400,00
b) Oneri di regolarizzazione urbanistica a detrarre	///	///
c) Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili a detrarre	///	///
d) Abbattimento forfettario 15% a detrarre	///	€. 5.310,00
e) Spese condominiali insolute a detrarre		€. 769,56
f) Abbattimenti per stato d' uso e manutenzione a detrarre	///	///
g) Aggiornamenti catastali a detrarre	///	///
h) Demolizioni a detrarre	///	///
i) Rimozioni per smaltimenti e bonifiche a detrarre	///	///
PREZZO VENDITA ASTA (arrotondato)		€. 29.000,00

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, che si considera essere valore stimato per l' intero lotto, è pari alla somma arrotondata di:

Euro 29.000,00 (Ventinovemila/00).

18) PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà al soggetto esecutato.

19) PIGNORAMENTO DI NUDA PROPRIETÀ E USUFRUTTO

L' immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà al soggetto esecutato.

Non esistono diritti di nuda proprietà ed usufrutto sull'immobile stesso.

20) IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Il caso di cui al presente paragrafo non ricorre in quanto l'immobile è stato legittimamente costruito.

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

Il Bene di cui alla presente perizia viene individuato in un unico lotto:

Quota dell'intero:

Immobile posto in comune di Cortona via Sacco e Vanzetti n.8

Confini della proprietà sono i seguenti: corsia condominiale, corte condominiale su due lati – c/o Piazza de Gasperi, chiostina aerea lucernario condominiale.

I riferimenti catastali di identificazione dell'immobile, al momento del pignoramento, sono i seguenti, in Catasto Fabbricati in Comune di Cortona (D077):

Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Sup.Totale escluse aree scoperte	Rendita
1		107	658	41	C/6	3	56 Mq	Totale: 55 mq		Euro 153,28

L'Esperto
Arch. Manuela Lapini

ALLEGATO n° 6

N°	DESCRIZIONE
1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2	VISURE CATASTALI
3	PLANIMETRIE CATASTALI
4	ESTRATTO MAPPA
5	ISPEZIONI IPOTECARIE
6	SUCCESSIONE DI
7	SUCCESSIONE ED INTEGRAZIONE DI
8	ATTO DIVISIONE NOTAIO DE STEFANO DEL 24/12/2013
9	SITUAZIONE CONDOMINIALE
10	ART.18 N.T.A. STRUMENTO URBANISTICO COMUNE DI CORTONA

LOTTO N° 7

(Comune di Cortona loc. Camucia Piazza A. de Gasperi n. 22)

F°107 P.III 724 sub.2 (Negozio)



1) VERIFICA EX ART 567 c.p.c

E' stata eseguita la verifica circa la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 C.P.C. Nella documentazione fornita alla scrivente esiste Integrazione alla Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale, con la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, a firma del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitano attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, datato 12 Ottobre 2021.

Inoltre da un punto di vista tecnico risulta mancante dei seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- Note di trascrizione e Note di Iscrizione.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 7

2) INTEGRAZIONE DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

La scrivente ha provveduto all'integrazione documentale richiesta previa acquisizione, presso gli uffici del catasto e del comune, delle planimetrie ultime presentate ed estratti mappa, in riferimento ai fabbricati oggetto di perizia; ha provveduto inoltre, alla acquisizione di copia dei titoli di provenienza :

-A _____ e _____ i beni sono pervenuti per Successione in morte di _____ deceduto il 03/03/1989 Registrata ad Arezzo volume 75 n.591 del 08/05/1990 trascritta in data 21/05/1990 nn.7296/5213 devoluta per testamento olografo pubblicato Notaio Vitiello e registrato ad Arezzo il 30/08/1989.

del 24/12/2013 Notaio De Stefano registrato ad

-All'esecutato la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili staggiti era pervenuta per successione in morte di registrata il 14/06/2017 al n. rep. 1005/9990 devoluta per legge, (la moglie separata legalmente rinunciava all'eredità a favore dell'unico figlio) risulta trascritta in data 10/06/2016 ai nn. 7999/5577 accettazione tacita di eredità da atto Puliatti Emilia notaio in Cortona del 27/05/2016.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 7

3) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI E LIMITAZIONI

Trascrizioni Contro

7) Trascrizione del 31/08/2021 Reg. Part. 11309 Reg. Gen. 15057

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 1673 del 23/08/2021

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : POP NPLS 2018 SRL SOCIETA' UNIPERSONALE di Conegliano (TV)

Contro : relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale n.1:

- *Immobile n.1 : F° 215 P.IIa 323 sub. 4 (civile abitazione)*
- *Immobile n.2 : F° 215 P.IIa 323 sub. 1 (garage)*
- *Immobile n.3 : F° 215 P.IIa 8812 (piscina)*

Unità negoziale n.2:

- *Immobile n.1 : F° 107 P.IIa 450 sub. 31 (negozio)*
- *Immobile n.2 : F° 107 P.IIa 450 sub. 30 (negozio)*
- *Immobile n.3 : F° 215 P.IIa 303 sub. 10 (civile abitazione)*
- *Immobile n.4 : F° 215 P.IIa 303 sub. 17 (garage)*
- *Immobile n.5 : F° 107 P.IIa 724 sub. 39 (garage)*
- *Immobile n.6 : F° 107 P.IIa 658 sub. 41 (garage)*
- *Immobile n.7 : F° 107 P.IIa 724 sub. 2 (negozio)*
- *Immobile n.8 : F° 107 P.IIa 704 sub. 38 (garage)*
- *Immobile n.9 : F° 105 P.IIa 201 (terreno)*

Iscrizioni contro

13) Iscrizione del 30/08/2017 Reg. Part. 1785 Reg. Gen. 13498

Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo Rep. 1168/2017 del 24/08/2017

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : **BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** in Cortona (AR)

Contro : relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

14) Iscrizione del 29/09/2016 Reg. Part. 1952 Reg. Gen. 13510

Pubblico Ufficiale De Stefano Giuseppe Rep. 66073/17578 del 27/09/2016

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobili siti in Cortona (AR)
Soggetto terzo datore d'ipoteca
Documenti successivi correlati:
13. Annotazione n. 1883 del 03/09/2019 (restrizione di beni)
14. Annotazione n. 800 del 29/04/2020 (restrizione di beni)

*A favore : BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER
AZIONI in Cortona (AR)*

4) VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI (art. 63 co. 2 disp. Att. c.c.)

L'immobile è a carattere condominiale, e risulta costituito condominio denominato "Condominio De Gasperi 21/27" ed amministrato da Bama Condomini con Amministratore la Dott.ssa Laura Marrini con sede in Cortona Piazza Sergardi n.2; interpellata dalla scrivente lo stesso amministratore ha fornito un prospetto riassuntivo della situazione economica fin dall'anno 2013. Sulla base di tale prospetto si stima un riparto tra le 4 u.i. di proprietà del soggetto esecutato, attribuendo all' u.i. staggita un saldo negativo comprensivo di interessi pari a €. 1539,12 al 30 aprile 2023.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 7

5) DIRITTI E SERVITU' DEMANIALI E PUBBLICHE

Dalla verifica presso l'Agenzia del Territorio, dalla disamina degli atti di provenienza, dalle visure ipotecarie e dalle formalità pubblicate non risulta l'esistenza di diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, né usi civici, afferenti alla proprietà oggetto di perizia.

6) FORMALITA' NON OPPONIBILI

Le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al quesito 3). Al momento della vendita forzata, saranno oggetto di cancellazione al fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità del bene libero da gravami; per la cancellazione di tali formalità occorrerà il pagamento delle imposte relative, la sottoscritta indicativamente riporta gli importi per ogni gravame, anche se il delegato alla vendita e/o l'ufficio della Conservatoria dei Pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo le potranno determinare con maggiore esattezza.

- Trascrizione contro del 28/09/2022 – Reg.Part. 12665 Reg.Gen. 16939

Imposta di Bollo	€.	59,00
Tassa Ipotecaria.	...€.	35,00
TOTALE	€.	94,00

7) DESCRIZIONE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO, DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In seguito a sopralluogo si è potuto riscontrare quanto segue:

- l' immobile pignorato si trova nel Comune di Cortona in loc. Camucia, in Piazza A. de Gasperi n.22 (AR).

Catastalmente viene classificato come negozio, ma nella realtà è sempre stato utilizzato come ufficio da parte dell'azienda paterna dell'esecutato, stante anche la dislocazione defilata rispetto alla viabilità principale ed alla conformazione del locale.

- **il locale** è posto a piano terra di un più vasto complesso edilizio con civili abitazioni poste nei piani sovrastanti; l'ingresso principale avviene tramite passaggio pedonale ad uso pubblico e/o condominiale; la porta di accesso e la vetrina laterale sono con telaio in alluminio e vetro, e nella parete opposta vi sono tre finestre in metallo e vetro dotate di sistema anti-intrusione, vi è poi un piccolo antibagno dove vi è collocata la caldaia a metano ed il bagno, pavimento in piastrelle di monocottura. Impiantistica sottotraccia ad esclusione dei corpi illuminanti a soffitto che sono alimentati con canaline elettriche fuoritraccia.

- **la struttura del locale** è stata realizzata con struttura a telaio in c.a. e pareti di tamponamento in laterizio, solaio in laterizio gettato in opera; le pareti sono intonacate civilmente ed imbiancate.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a quella lorda comprensiva dei muri di ambito di competenza ed i tramezzi interni.

Riguardo all'esposizione si rileva che il fabbricato ha due lati liberi esposti a nord ovest ed a sud est e che i restanti lati sono a confine con altra unità a sud ovest, e con galleria condominiale a nord est.

Confini della proprietà sono i seguenti: Galleria condominiale su due lati, corte condominiale p.la 289, restante fabbricato condominiale su altro lato.

8) CONFORMITA' DESCRIZIONE BENI FRA PIGNORAMENTO E ATTUALITA'

Si è potuta riscontrare la corrispondenza e conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento riguardo indirizzo, numero civico, piano interno e dati catastali.

9) CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di accampionamento vigenti, si ravvisa la mancanza di conformità con lo stato di fatto, in quanto non viene rappresentato l'antibagno.

Si ritiene necessario un nuovo accatastamento stimato in €. 600,00 + oneri fiscali e catastali per un totale quindi di €. 818,60.

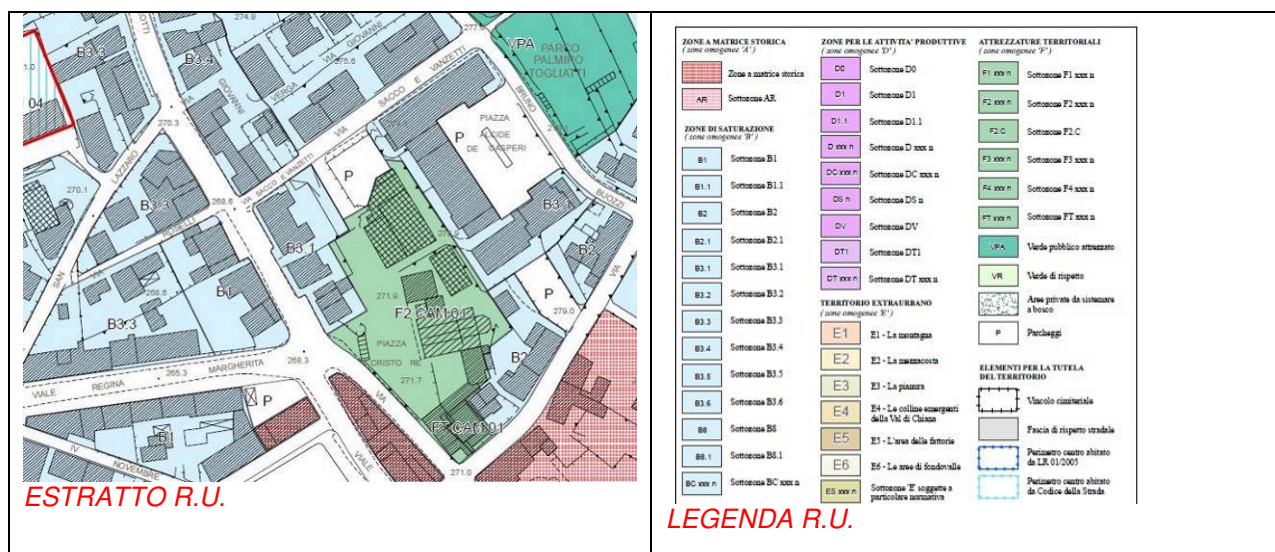
In relazione a quanto sopra il fabbricato è così catastalmente identificato, in Catasto Fabbricati in Comune di Cortona :

Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Sup.Totale escluse aree scoperte	Rendita
1		107	724	2	C/1	7	51 Mq	Totale: 54 mq		Euro 1243,22

10) PREVISIONI URBANISTICHE COMUNALI

Al riguardo, presa visione dello strumento urbanistico comunale Regolamento Urbanistico si riscontra che, l'unità immobiliare oggetto di perizia insiste, sotto il profilo del R.U. sostanzialmente in zona urbanistica di tipo "B3.1" corrispondente alla zona omogenea "B" D.M. 1444/68. In allegato l'art. 18 estratto dalle N.T.A. di cui alla Variante 7 Bis del R.U. che norma la sottozona B3.1.



11) CONFORMITA' NEI CONFRONTI DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI, ABITABILITA'

Effettuate opportune visure presso gli archivi comunali si è potuto riscontrare il titolo originario con il quale è stato realizzato il fabbricato, :

- Licenza Edilizia n. 261 rilasciata dal comune di Cortona in data 10/05/1975;
- Variante n.57 del 30/03/1981;
- Agibilità del 09/01/1982;

All'interno della licenza edilizia la porzione di costruzione viene identificata come "Fabbricato D" Dalla disamina degli elaborati grafici di dette Licenze Edilizie si riscontra la mancanza delle tramezzature che individuano l'antibagno ed il bagno.

Si ritiene agevole una sanatoria per le difformità afferenti alla u.i. in narrativa, in quanto trattasi di opere interne, non modificano i prospetti ed non incidono sulle parti strutturali dell'edificio.

In questa sede, dovendo ipotizzare i costi indicativi scaturenti dalla sanatoria sopra indicata, si ritiene che la sanatoria riferita alla U.I. in esame comporti un costo di circa €. 2.000,00, (comprendente sanzione comunale e compenso del professionista).

12) STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni risultano essere in possesso del soggetto esecutato, Il locale risulta essere stato utilizzato come ufficio con arredi ed archivi specifici della ditta edile paterna.

13) STATO CIVILE

Secondo le risultanze anagrafiche il soggetto esecutato risulta essere celibe.

14) OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DEL CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO

Trattasi di locali utilizzati personalmente dall'esecutato come conservazione documenti dell'azienda paterna pervenuta a fallimento.

15) CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE, ELETTRICO-IDRICO-TERMICHE DEGLI IMMOBILI PREMESSA

Da un sopralluogo effettuato presso l'immobile in narrativa, lo scrivente esperto ha potuto prendere visione della situazione attuale degli impianti; constatando che il fabbricato è stato edificato prima del 1° settembre 1967, pertanto l'installazione degli impianti dovrà essere riferita al quadro temporale delle allora vigenti leggi impiantistiche e confrontato con quelle successive: "Legge 46/90 e legge 10/91".

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico del locale (in base all'art.4 comma 1 lettera a) del DPR 447/91) non rientra tra quelli con obbligo di progetto, in quanto la potenza installata non è superiore a 6 Kw e la superficie dell'unità abitativa non è superiore a 400 mq.

L'impianto per quanto è stato possibile controllare, sembra eseguito nel rispetto delle legge 46/90 e del suo decreto di attuazione DPR n°447/91 nonché delle norme CEI specifiche per gli edifici residenziali.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto Idrico/sanitario del locale (in base all'art.1 lettera d) della legge 46/90) rientra in linea teorica nell'applicazione della legge 46/90 ma non rientra tra quelli con obbligo di progetto in riferimento all'art.6 della stessa legge; questo in funzione anche delle considerazioni espresse sopra riguardo la vetustà dell'edificio.

Gli scarichi del fabbricato sembrano conferire in pubblica fognatura, corrente nella strada pubblica limitrofa.

L'acqua potabile proviene dall'acquedotto pubblico.

La parte restante dell'impianto, per quanto è stato possibile controllare, risulta eseguito nel rispetto delle legge 46/90 nonché delle norme UNI specifiche per gli edifici residenziali.

IMPIANTO DEL GAS

L'impianto del Gas relativo all'immobile rientra nell'applicazione della legge 46/90 (in base all'art.1 lettera e) della legge 46/90) ma non rientra tra quelli con obbligo di progetto in riferimento all'art.4 comma f) del DPR 447/91 .

IMPIANTO TERMICO

L'impianto termico del locale, rientrerebbe nell'ambito di applicazione della legge 46/90 (in base all'art.1 lettera c) della legge 46/90), e rientrerebbe se realizzato oggi, anche in riferimento alla legge 10/91 art.28 (ora D.Lgs 192) e all'art.125 del DPR n°380/01, tra quelli con obbligo di presentare in Comune un progetto con relazione prima dell'inizio dei lavori. Come già detto l'impianto è stato realizzato in epoche abbastanza remote e non sottostava a questo tipo di obbligo; L'impianto Termico installato è di tipo puntuale privato alimentato a metano di rete con caldaia a metano posta nell'antibagno che alimenta impianto a termosifone.

16)SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE IN PIU' LOTTI

Da un punto di vista tipologico il fabbricato da valutare è da ritenersi una porzione di edificio compiuto con le caratteristiche e le peculiarità di locale uso ufficio o commerciale. Le caratteristiche di cui sopra, ne fanno una unità immobiliare non divisibile in più lotti.

17) DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

Nelle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, del primo semestre dell'anno 2022 per abitazioni civili non economiche, con uno stato di conservazione normale si riporta una forbice da €1.050,00 a €1.250,00 al mq/lordi, quindi considerando lo stato conservativo e le caratteristiche generali, si ritiene di assumere per la valutazione odierna attualizzando ad oggi, il dato di €. 1.150,00 a mq/lordo.

La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata sommando la superficie lorda dei vari livelli ed applicando i relativi coefficienti di riduzione abbattimento relativi all'uso specifico dei locali considerati.

LOTTO UNICO:

	Mq	Coeff.di Riduz.	Sup. Commerciale
Locali commerciali uso ufficio	56,00	100%	56,00
TOTALE SUPERFICIE	-	-	56,00

Il valore immobiliare, determinabile per l'immobile in questione, dipende dai vari fattori intrinseci allo stesso ed ai fattori di ubicazione e collocazione. In relazione a questi ultimi si rileva la buona collocazione all'interno dell'abitato di Camucia, non lontano dalla strada principale per commerci e residenze, e relativamente ai fattori intrinseci si evidenziano gli accessori ed il buono stato di conservazione interno ed esterno sopra descritto e tutto quanto sopra considerato si determina quindi il valore immobiliare e che al valore del bene come sopra determinato si applica un abbattimento forfetario valutato nel 15% circa, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari su base reale e catastale, e delle differenze fra libero mercato e vendite coattive; che non esistono contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, opponibili alla procedura.

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, visionati come sopra, anche i valori pubblicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, è pari quindi a:

LOTTO UNICO:

Elementi	Parametri	Valori
a) Valore di stima puro del Lotto unico quota dell' intero	$Mq. 56,00 \times \text{€} 1.150,00$	€. 64.400,00
b) Oneri di regolarizzazione urbanistica a detrarre	Sanatoria	€. 2.000,00
c) Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili a detrarre	///	///
d) Abbattimento forfetario 15% a detrarre	///	€. 9.660,00
e) Spese condominiali insolute a detrarre		€. 1.539,12
f) Abbattimenti per stato d'	///	///

<i>uso e manutenzione a detrarre</i>		
g)Aggiornamenti catastali a detrarre	///	€. 818,60
h)Demolizioni a detrarre	///	///
i)Rimozione per smaltimenti e bonifiche a detrarre	///	///
PREZZO VENDITA ASTA (arrotondato)		€. 50.000,00

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, che si considera essere valore stimato per l'intero lotto, è pari alla somma arrotondata di:

Euro 50.000,00 (Cinquantamila/00).

18) PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà al soggetto esecutato.

19) PIGNORAMENTO DI NUDA PROPRIETÀ E USUFRUTTO

L'immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà al soggetto esecutato.

Non esistono diritti di nuda proprietà ed usufrutto sull'immobile stesso.

20) IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Il caso di cui al presente paragrafo non ricorre in quanto l'immobile è stato legittimamente costruito.

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

Il Bene di cui alla presente perizia viene individuato in un unico lotto:

Quota dell'intero:

Immobile posto in comune di Cortona Piazza A. de Gasperi n. 22

Confini della proprietà sono i seguenti: Galleria condominiale su due lati, corte condominiale p.lla 289, restante fabbricato condominiale su altro lato.

I riferimenti catastali di identificazione dell'immobile, al momento del pignoramento, sono i seguenti, in Catasto Fabbricati in Comune di Cortona (D077):

Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Sup.Totale escluse aree scoperte	Rendita
1		107	724	2	C/6	3	51 Mq	Totale: 54 mq		Euro 1243,22

L'Esperto
Arch. Manuela Lapini

ALLEGATO n° 7

N°	DESCRIZIONE
1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2	VISURE CATASTALI
3	PLANIMETRIE CATASTALI
4	ESTRATTO MAPPA
5	ISPEZIONI IPOTECARIE
6	SUCCESSIONE DI
7	SUCCESSIONE ED INTEGRAZIONE DI
8	ATTO DIVISIONE NOTAIO DE STEFANO DEL 24/12/2013
9	SITUAZIONE CONDOMINIALE
10	ART.18 N.T.A. STRUMENTO URBANISTICO COMUNE DI CORTONA

LOTTO N° 8

(Comune di Cortona loc. Camucia Via Sacco e Vanzetti n. 8)

F°107 P.III 704 sub.38 (Garage)



15) VERIFICA EX ART 567 c.p.c

E' stata eseguita la verifica circa la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 C.P.C. Nella documentazione fornita alla scrivente esiste Integrazione alla Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale, con la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, a firma del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, datato 12 Ottobre 2021.

Inoltre da un punto di vista tecnico risulta mancante dei seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Estratti di mappa e planimetrie catastali;
- Note di trascrizione e Note di Iscrizione.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 8

2) INTEGRAZIONE DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

La scrivente ha provveduto all'integrazione documentale richiesta previa acquisizione, presso gli uffici del catasto e del comune, delle planimetrie ultime presentate ed estratti mappa, in riferimento ai fabbricati oggetto di perizia; ha provveduto inoltre, alla acquisizione di copia dei titoli di provenienza :

-A _____ e _____ i beni sono pervenuti per Successione in morte di _____ deceduto il 03/03/1989 Registrata ad Arezzo volume 75 n.591 del 08/05/1990 trascritta in data 21/05/1990 nn.7296/5213 devoluta per testamento olografo pubblicato Notaio Vitiello e registrato ad Arezzo il 30/08/1989.

-Atto di Divisione tra _____ e _____ del 24/12/2013 Notaio De Stefano registrato ad Arezzo il 30/12/2013 n. 7888 Serie 1T.

-All'esecutato _____ la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili staggiti era pervenuta per successione in morte di _____ registrata il 14/06/2017 al n. rep. 1005/9990 devoluta per legge, (la moglie separata legalmente rinunciava all'eredità a favore dell'unico figlio _____) risulta trascritta in data 10/06/2016 ai nn. 7999/5577 accettazione tacita di eredità da atto Pulatti Emilia notaio in Cortona del 27/05/2016.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 8

3) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI E LIMITAZIONI

Trascrizioni Contro

8) Trascrizione del 31/08/2021 Reg. Part. 11309 Reg. Gen. 15057

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 1673 del 23/08/2021

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : POP NPLS 2018 SRL SOCIETA' UNIPERSONALE di Conegliano (TV)

Contro : _____ relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1 : F° 215 P.Ila 323 sub. 4 (civile abitazione)
- Immobile n.2 : F° 215 P.Ila 323 sub. 1 (garage)
- Immobile n.3 : F° 215 P.Ila 8812 (piscina)

Unità negoziale n.2:

- Immobile n.1 : F° 107 P.Ila 450 sub. 31 (negoziato)
- Immobile n.2 : F° 107 P.Ila 450 sub. 30 (negoziato)
- Immobile n.3 : F° 215 P.Ila 303 sub. 10 (civile abitazione)
- Immobile n.4 : F° 215 P.Ila 303 sub. 17 (garage)
- Immobile n.5 : F° 107 P.Ila 724 sub. 39 (garage)
- Immobile n.6 : F° 107 P.Ila 658 sub. 41 (garage)
- Immobile n.7 : F° 107 P.Ila 724 sub. 2 (negoziato)
- Immobile n.8 : F° 107 P.Ila 704 sub. 38 (garage)
- Immobile n.9 : F° 105 P.Ila 201 (terreno)

Iscrizioni contro

16) Iscrizione del 30/08/2017 Reg. Part. 1785 Reg. Gen. 13498

Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo Rep. 1168/2017 del 24/08/2017

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI in Cortona (AR)

Contro : _____ relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

17) Iscrizione del 29/09/2016 Reg. Part. 1952 Reg. Gen. 13510

Pubblico Ufficiale De Stefano Giuseppe Rep. 66073/17578 del 27/09/2016

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobili siti in Cortona (AR)
Soggetto terzo datore d'ipoteca
Documenti successivi correlati:
15. Annotazione n. 1883 del 03/09/2019 (restrizione di beni)
16. Annotazione n. 800 del 29/04/2020 (restrizione di beni)

*A favore : BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER
AZIONI in Cortona (AR)*

4) VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI (art. 63 co. 2 disp. Att. C.c.)

L'immobile è a carattere condominiale, e risulta costituito condominio denominato "Condominio De Gasperi 21/27" ed amministrato da Bama Condomini con Amministratore la Dott.ssa Laura Marrini con sede in Cortona Piazza Sergardi n.2; interpellata dalla scrivente lo stesso amministratore ha fornito un prospetto della situazione economica fin dall'anno 2013. Sulla base di tale prospetto si stima un riparto tra le 4 u.i. di proprietà del soggetto esecutato, attribuendo all' u.i. staggita un saldo negativo comprensivo di interessi pari a €. 769,56 al 30 aprile 2023.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 8

5) DIRITTI E SERVITU' DEMANIALI E PUBBLICHE

Dalla verifica presso l'Agenzia del Territorio, dalla disamina degli atti di provenienza, dalle visure ipotecarie e dalle formalità pubblicate non risulta l'esistenza di diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, né usi civici, afferenti alla proprietà oggetto di perizia.

6) FORMALITA' NON OPPONIBILI

Le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al quesito 3). Al momento della vendita forzata, saranno oggetto di cancellazione al fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità del bene libero da gravami; per la cancellazione di tali formalità occorrerà il pagamento delle imposte relative, la sottoscritta indicativamente riporta gli importi per ogni gravame, anche se il delegato alla vendita e/o l'ufficio della Conservatoria dei Pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo le potranno determinare con maggiore esattezza.

- Trascrizione contro del 28/09/2022 – Reg.Part. 12665 Reg.Gen. 16939

Imposta di Bollo	€.	59,00
Tassa Ipotecaria.	...€.	35,00
TOTALE	€.	94,00

7) DESCRIZIONE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO, DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In seguito a sopralluogo si è potuto riscontrare quanto segue:

- **l' immobile pignorato si trova** nel Comune di Cortona in loc. Camucia, in Via Sacco e Vanzetti n.8 (AR). Nello specifico si tratta di un garage.

- **il garage** è posto al piano interrato di un più vasto complesso edilizio dove vi sono altre attività commerciali e civili abitazioni poste nei piani sovrastanti; il garage è posto lungo la corsia condominiale carrabile con accesso da porta in metallo basculante è dotato di pavimento in cemento.

- **la struttura del garage** è stata realizzata con struttura in c.a., foratelle verniciate come divisori e lastre di solaio a pannelli in c.a., altre pareti intonacate e tinteggiate di bianco,; il pavimento è in rasato di cemento non pavimentato, impiantistica elettrica parzialmente sottotraccia.

La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata sulla base della superficie lorda comprensiva dei muri di ambito di relativa competenza.

Riguardo all'esposizione si rileva che il fabbricato ha quattro lati interrati e che prospetta sul quadrante nord ovest del fabbricato di appartenenza.

Confini della proprietà sono i seguenti: Corridoio condominiale, corsia condominiale, altre due unità interrate private.

18) CONFORMITA' DESCRIZIONE BENI FRA PIGNORAMENTO E ATTUALITA'

Si è potuta riscontrare la corrispondenza e conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento riguardo indirizzo, numero civico, piano interno e dati catastali.

9)CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di accampionamento vigenti, si ravvisa la conformità con lo stato di fatto.

In relazione a quanto sopra il fabbricato è così catastalmente identificato, in Catasto Fabbricati in Comune di Cortona :

Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Sup.Totale escluse aree scoperte	Rendita
1		107	704	38	C/6	4	13 Mq	Totale: 15 mq		Euro 41,63

19) PREVISIONI URBANISTICHE COMUNALI

Al riguardo, presa visione dello strumento urbanistico comunale Regolamento Urbanistico si riscontra che, l' unità immobiliare oggetto di perizia insiste, sotto il profilo del R.U. sostanzialmente in zona urbanistica di tipo "B3.1" corrispondente alla zona omogenea "B" D.M. 1444/68. In allegato l'art. 18 estratto dalle N.T.A. di cui alla Variante 7 Bis del R.U. che norma la sottozona B3.1.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto Idrico/sanitario risulta assente vista la natura dell'immobile.

IMPIANTO DEL GAS DI CUCINA

L'impianto del gas risulta essere assente vista la natura dell'immobile.

IMPIANTO TERMICO

L'impianto termico risulta essere assente vista la natura dell'immobile.

16)SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE IN PIU' LOTTI

Da un punto di vista tipologico il garage da valutare è da ritenersi una porzione di edificio compiuto con le caratteristiche e le peculiarità del box auto. Le caratteristiche di cui sopra, ne fanno un garage non divisibile.

20) DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

Nelle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, del primo semestre dell'anno 2022 per box e garage, con uno stato di conservazione normale si riporta un range da €.700,00 a €.1.050,00 al mq/lordi, quindi considerando lo stato conservativo e le caratteristiche generali, si ritiene di assumere per la valutazione odierna attualizzando ad oggi, il dato di €. 900,00 a mq/lordo.

La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata sommando la superficie lorda dei vari livelli ed applicando i relativi coefficienti di riduzione abbattimento relativi all'uso specifico dei locali considerati.

LOTTO UNICO:

	Mq	Coeff.di Riduz.	Sup. Commerciale
Garage interrato	14,00	-	14,00
TOTALE SUPERFICIE	-	-	14,00

Il valore immobiliare, determinabile per l'immobile in questione, dipende dai vari fattori intrinseci allo stesso ed ai fattori di ubicazione e collocazione. In relazione a questi ultimi si rileva la buona collocazione all'interno dell'abitato di Camucia, e relativamente ai fattori intrinseci si evidenziano la discreta e comoda dimensione dell'immobile idoneo come garage e sgombero oltre alla comoda accessibilità dagli spazi comuni, oltre al buono stato di conservazione interno ed esterno sopra descritto e, tutto quanto sopra considerato si determina quindi il valore immobiliare e che al valore del bene come sopra determinato si applica un abbattimento forfetario valutato nel 15% circa, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari su base reale e catastale, e delle differenze fra libero mercato e vendite coattive; che non esistono contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, opponibili alla procedura.

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, visionati come sopra, anche i valori pubblicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, è pari quindi a:

LOTTO UNICO:

Elementi	Parametri	Valori
a) Valore di stima puro del	Mq.14,00 €. 900,00	€. 12.600,00

<i>Lotto unico quota dell' intero</i>		
b)Oneri di regolarizzazione urbanistica a detrarre	<i>///</i>	<i>///</i>
c)Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili a detrarre	<i>///</i>	<i>///</i>
d)Abbattimento forfettario 15% a detrarre	<i>///</i>	€. 1.890,00
e)Spese condominiali insolute a detrarre		€. 769,56
f)Abbattimenti per stato d' uso e manutenzione a detrarre	<i>///</i>	<i>///</i>
g)Aggiornamenti catastali a detrarre	<i>///</i>	<i>///</i>
h)Demolizioni a detrarre	<i>///</i>	<i>///</i>
i)Rimozione per smaltimenti e bonifiche a detrarre	<i>///</i>	<i>///</i>
PREZZO VENDITA ASTA (arrotondato)		€. 10.000,00

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, che si considera essere valore stimato per l' intero lotto, è pari alla somma arrotondata di:

Euro 10.000,00 (diecimila/00).

21) PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà al soggetto esecutato.

19) PIGNORAMENTO DI NUDA PROPRIETA' E USUFRUTTO

L' immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà al soggetto esecutato.

Non esistono diritti di nuda proprietà ed usufrutto sull'immobile stesso.

20) IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Il caso di cui al presente paragrafo non ricorre in quanto l'immobile è stato legittimamente costruito.

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

Il Bene di cui alla presente perizia viene individuato in un unico lotto:

Quota dell'intero:

Immobile posto in comune di Cortona via Sacco e Vanzetti n. 8

Confini della proprietà sono i seguenti: Corridoio condominiale, corsia condominiale, altre due unità interrate private.

I riferimenti catastali di identificazione dell'immobile, al momento del pignoramento, sono i seguenti, in Catasto Fabbricati in Comune di Cortona :

Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Sup.Totale escluse aree scoperte	Rendita
1		107	704	38	C/6	4	13 Mq	Totale: 15 mq		Euro 41,63

L'Esperto
Arch. Manuela Lapini

ALLEGATO n° 8

N°	DESCRIZIONE
1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2	VISURE CATASTALI
3	PLANIMETRIE CATASTALI
4	ESTRATTO MAPPA
5	ISPEZIONI IPOTECARIE
6	SUCCESSIONE DI
7	SUCCESSIONE ED INTEGRAZIONE DI
8	ATTO DIVISIONE NOTAIO DE STEFANO DEL 24/12/2013
9	SITUAZIONE CONDOMINIALE
10	ART.18 N.T.A. STRUMENTO URBANISTICO COMUNE DI CORTONA

LOTTO N°9

(Comune di Cortona Via del Sodo)

F°105 P.IIa 201 (Terreno)



1) VERIFICA EX ART 567 c.p.c

E' stata eseguita la verifica circa la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 C.P.C. Nella documentazione fornita alla scrivente esiste Integrazione alla Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale, con la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, a firma del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, datato 12 Ottobre 2021.

Inoltre da un punto di vista tecnico risulta mancante dei seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Estratti di mappa;
- Note di trascrizione e Note di Iscrizione.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 9

2) INTEGRAZIONE DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

La scrivente ha provveduto all'integrazione documentale richiesta previa acquisizione, presso gli uffici del catasto e del comune, delle planimetrie ultime presentate ed estratti mappa, in riferimento ai fabbricati oggetto di perizia; ha provveduto inoltre, alla acquisizione di copia dei titoli di provenienza :

- Successione di *deceduto il 05/04/2005 registrata il 21/06/2005 Rep. n. 50/851*
trascritta il 16/09/2005 ai nn. 17050/11082 l'erede *con l'accettazione tacita*
dell'eredità il 01/12/2005 ai nn 22435/14381 nascente da Atto Vitiello del 10/11/2005.

-Atto Notaio Vitiello del 10/11/2005 Rep. n. 34076 Racc. 4845 con il quale veniva acquistato il terreno da parte di .

-All'esecutato *la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili staggiti era*
pervenuta per successione in morte di *registrata il 14/06/2017 al n. rep. 1005/9990*
devoluta per legge, (la moglie separata legalmente rinunciava all'eredità a favore dell'unico

figlio) risulta trascritta in data 10/06/2016 ai nn. 7999/5577 accettazione tacita di eredità da atto Puliatti Emilia notaio in Cortona del 27/05/2016.

Detta documentazione viene riportata nell'Allegato n. 9

3) ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI E LIMITAZIONI

Trascrizioni Contro

1)Trascrizione del 31/08/2021 Reg. Part. 11309 Reg. Gen. 15057

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 1673 del 23/08/2021

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : POP NPLS 2018 SRL SOCIETA' UNIPERSONALE di Conegliano (TV)

Contro : relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1 : F° 215 P.Ila 323 sub. 4 (civile abitazione)
- Immobile n.2 : F° 215 P.Ila 323 sub. 1 (garage)
- Immobile n.3 : F° 215 P.Ila 8812 (piscina)

Unità negoziale n.2:

- Immobile n.1 : F° 107 P.Ila 450 sub. 31 (negoziato)
- Immobile n.2 : F° 107 P.Ila 450 sub. 30 (negoziato)
- Immobile n.3 : F° 215 P.Ila 303 sub. 10 (civile abitazione)
- Immobile n.4 : F° 215 P.Ila 303 sub. 17 (garage)
- Immobile n.5 : F° 107 P.Ila 724 sub. 39 (garage)
- Immobile n.6 : F° 107 P.Ila 658 sub. 41 (garage)
- Immobile n.7 : F° 107 P.Ila 724 sub. 2 (negoziato)
- Immobile n.8 : F° 107 P.Ila 704 sub. 38 (garage)
- Immobile n.9 : F° 105 P.Ila 201 (terreno)

Iscrizioni contro

2)Iscrizione del 30/08/2017 Reg. Part. 1785 Reg. Gen. 13498

Pubblico Ufficiale Tribunale di Arezzo Rep. 1168/2017 del 24/08/2017

Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Cortona (AR)

A favore : BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI in Cortona (AR)

Contro : relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

3)Iscrizione del 29/09/2016 Reg. Part. 1952 Reg. Gen. 13510

Pubblico Ufficiale De Stefano Giuseppe Rep. 66073/17578 del 27/09/2016

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Immobili siti in Cortona (AR)

Soggetto terzo datore d'ipoteca

Documenti successivi correlati:

17. Annotazione n. 1883 del 03/09/2019 (restrizione di beni)
18. Annotazione n. 800 del 29/04/2020 (restrizione di beni)

A favore : BANCA POPOLARE DI CORTONA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI in Cortona (AR)

4) VINCOLI E SPESE CONDOMINIALI (art. 63 co. 2 disp. Att. c.c.)

L'immobile è un terreno agricolo non soggetto a condominio.

5) DIRITTI E SERVITU' DEMANIALI E PUBBLICHE

Dalla verifica presso l'Agenzia del Territorio, dalla disamina degli atti di provenienza, dalle visure ipotecarie e dalle formalità pubblicate non risulta l'esistenza di diritti demaniali di superficie o di servitù pubblica, né usi civici, afferenti alla proprietà oggetto di perizia.

6) FORMALITA' NON OPPONIBILI

Le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al quesito 3). Al momento della vendita forzata, saranno oggetto di cancellazione al fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità del bene libero da gravami; per la cancellazione di tali formalità occorrerà il pagamento delle imposte relative, la sottoscritta indicativamente riporta gli importi per ogni gravame, anche se il delegato alla vendita e/o l'ufficio della Conservatoria dei Pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo le potranno determinare con maggiore esattezza.

- Trascrizione contro del 28/09/2022 – Reg.Part. 12665 Reg.Gen. 16939

Imposta di Bollo€ 59,00

Tassa Ipotecaria. ...€ 35,00

TOTALE € 94,00

7) DESCRIZIONE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO, DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In seguito a sopralluogo si è potuto riscontrare quanto segue:

- **l'immobile pignorato è un terreno posto nel Comune di Cortona.**



L'immobile pignorato è collocato in un territorio prevalentemente agricolo, da un lato è prospiciente su Via del Sodo ed i rimanenti due lati dell'appezzamento di forma triangolare, confinano con altri terreni a carattere agricolo e, nel vertice a monte è presente la viabilità per accedere all'interno del terreno, tale strada è costituita da una vicinale denominata "vicinale del Camposanto".

Nel terreno sono presenti piante di olivo, apparentemente in stato di abbandono da pochi anni, benché in pieno vigore e non infestate.

Il terreno è costituito da terrazzamenti realizzati in pietra, in quanto è posto su di un terreno di base a mezza costa.

Nel lato confinante con la strada Via del Sodo è presente un muro di contenimento, realizzato con l'antica tecnica "a secco", una piccola porzione di tale muro, in prossimità di tempietto votivo, ha ceduto, probabilmente per mancanza di manutenzione ordinaria, ed i detriti sono andati a coprire il fossato fino al limite dell'asfalto.



Sempre lungo la viabilità del Sodo vi è appunto un'antica "Maestà" rientrante nella particella di cui alla presente E.I. in quanto la piccola costruzione è graffata alla particella 201.

Al momento del sopralluogo nella zona centrale del lotto era presente una capanna in lamiera, ma fatti i dovuti accertamenti presso l'archivio comunale non sono state reperiti titoli edilizi che ne attestino la conformità edilizia.

Nelle immediate vicinanze è presente il Cimitero comunale, mentre il centro storico del paese capoluogo si trova relativamente distante ed a monte del terreno.

8) CONFORMITA' DESCRIZIONE BENI FRA PIGNORAMENTO E ATTUALITA'

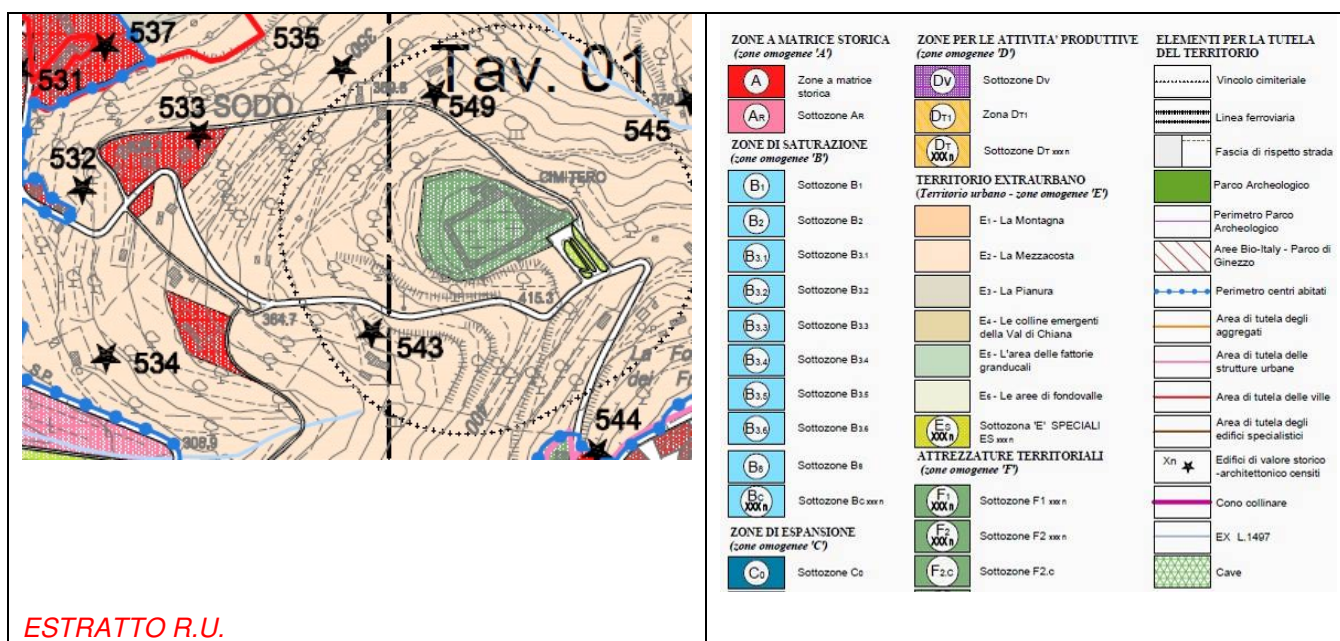
Si è potuta riscontrare la corrispondenza e conformità fra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento riguardo indirizzo e dati catastali.

9) CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente, non si ravvisano difformità con lo stato di fatto; il riferimento è alla planimetria costituita in catasto terreni trattandosi di un terreno libero da costruzioni e manufatti di sorta salvo quanto sopra indicato.

10) PREVISIONI URBANISTICHE COMUNALI

Al riguardo, presa visione dello strumento urbanistico comunale Regolamento Urbanistico si riscontra che, l'unità immobiliare oggetto di perizia insiste, sotto il profilo del R.U. sostanzialmente in zona urbanistica di tipo "E2" corrispondente alla zona omogenea "E" D.M. 1444/68 e più precisamente Zona E2 la Mezzacosta – territorio extraurbano, inoltre è posto in area di tutela delle strutture urbane, del cono collinare ed in area di vincolo cimiteriale (come da C.D.U. presente nell'allegato n.9).



11) CONFORMITA' NEI CONFRONTI DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI, ABITABILITA'

Trattasi di terreno utilizzato a fini agricoli privo di strutture aventi dignità edilizia apparenti al soprassuolo quindi non risultano titoli edilizi di sorta. Il tempietto votivo è di antichissima costruzione quindi storicizzato e pienamente legittimo.

12) STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni risultano essere in possesso del soggetto esecutato, al momento del sopralluogo congiunto con IVG il terreno risultava in stato di abbandono. Nella stessa condizione risultava nei mesi successivi. Da una verifica diretta effettuata presso l' Agenzia delle Entrate non risultano depositati contratti di affitto agrari o di altra natura.

13) STATO CIVILE

Secondo le risultanze anagrafiche il soggetto esecutato risulta essere celibe.

14) OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DEL CONIUGE SEPARATO O DIVORZIATO

L' unità immobiliare oggetto della presente perizia riguarda un terreno.

15) CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE, ELETTRO-IDRICO-TERMICHE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreno agricolo privo quindi di impiantistica.

16) SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE IN PIU' LOTTI

Non appare opportuna alcuna suddivisione in lotti, per coerenza con il quesito posto al presente punto, con quanto sopra esposto, si può procedere alla formazione di un unico lotto.

17) DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

Il valore immobiliare, determinabile per l'immobile in questione, dipende dai vari fattori intrinseci allo stesso ed ai fattori di ubicazione e collocazione. In relazione a questi ultimi si rileva la buona collocazione all'interno della zona agricola alle pendici dell'abitato di Cortona, e

relativamente ai fattori intrinseci si evidenziano la discreta e comoda fruibilità, oltre al buono stato di conservazione come sopra descritto e, tutto quanto sopra considerato si determina quindi il valore immobiliare e che al valore del bene come sopra determinato si applica un abbattimento forfetario valutato nel 15% circa, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari su base reale e catastale, e delle differenze fra libero mercato e vendite coattive; che non esistono contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, opponibili alla procedura.

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, visionati come sopra, anche i valori pubblicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio, è pari quindi a:

LOTTO UNICO:

<i>Elementi</i>	<i>Parametri</i>	<i>Valori</i>
a) Valore di stima puro del Lotto unico quota dell' intero	<i>Mq.4.730 €.</i> 3,00	€. 14.190,00
b) Oneri di regolarizzazione urbanistica a detrarre	///	///
c) Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili a detrarre	///	///
d) Abbattimento forfetario 15% a detrarre	///	€. 2.128,50
e) Spese condominiali insolute a detrarre	///	///
f) Abbattimenti per stato d' uso e manutenzione a detrarre	///	///
g) Aggiornamenti catastali a detrarre	///	///
h) Demolizioni a detrarre	///	///
i) Rimozioni per smaltimenti e bonifiche a detrarre	<i>Rimozione capanna precaria rimessaggio</i>	€. 1.000,00
PREZZO VENDITA ASTA (arrotondato)		€. 11.000,00

Il valore dell'immobile nel suo complesso, che si determina in via definitiva, che si considera essere valore stimato per l' intero lotto, è pari alla somma arrotondata di:

Euro 11.000,00 (Undicimila/00).

18) PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà al soggetto esecutato.

19) PIGNORAMENTO DI NUDA PROPRIETA' E USUFRUTTO

L' immobile è stato pignorato per intero e per la piena proprietà al soggetto esecutato.
Non esistono diritti di nuda proprietà ed usufrutto sull'immobile stesso.

20) IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Il caso di cui al presente paragrafo non ricorre in quanto l'immobile è un terreno agricolo.

RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

Il Bene di cui alla presente perizia viene individuato in un unico lotto:

Quota dell' intero

Immobile posto in comune di Cortona (AR)

I confini della proprietà sono i seguenti: Via del Sodo, Strada vicinale del Camposanto p.lla 200 del foglio 105.

I riferimenti catastali di identificazione dell'immobile, al momento del pignoramento, sono i seguenti, in Catasto Terreni in Comune di Cortona:

Unità immobiliare sita nel Comune di Cortona (codice D077) – Catasto Terreni

N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale Agrario
1	-	105	201	ULIVETO	2	00.47.30	Euro 14,66 Euro 14,66

L'Esperto
Arch. Manuela Lapini

ALLEGATO n° 9

N°	DESCRIZIONE
1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2	VISURE CATASTALI
3	ESTRATTO MAPPA
4	ISPEZIONI IPOTECARIE
5	ATTO NOTAIO VITIELLO DEL 10/11/2005
6	SUCCESSIONE ED INTEGRAZIONE DI
7	C.D.U.
8	ART.39 N.T.A. STRUMENTO URBANISTICO COMUNE DI CORTONA