ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

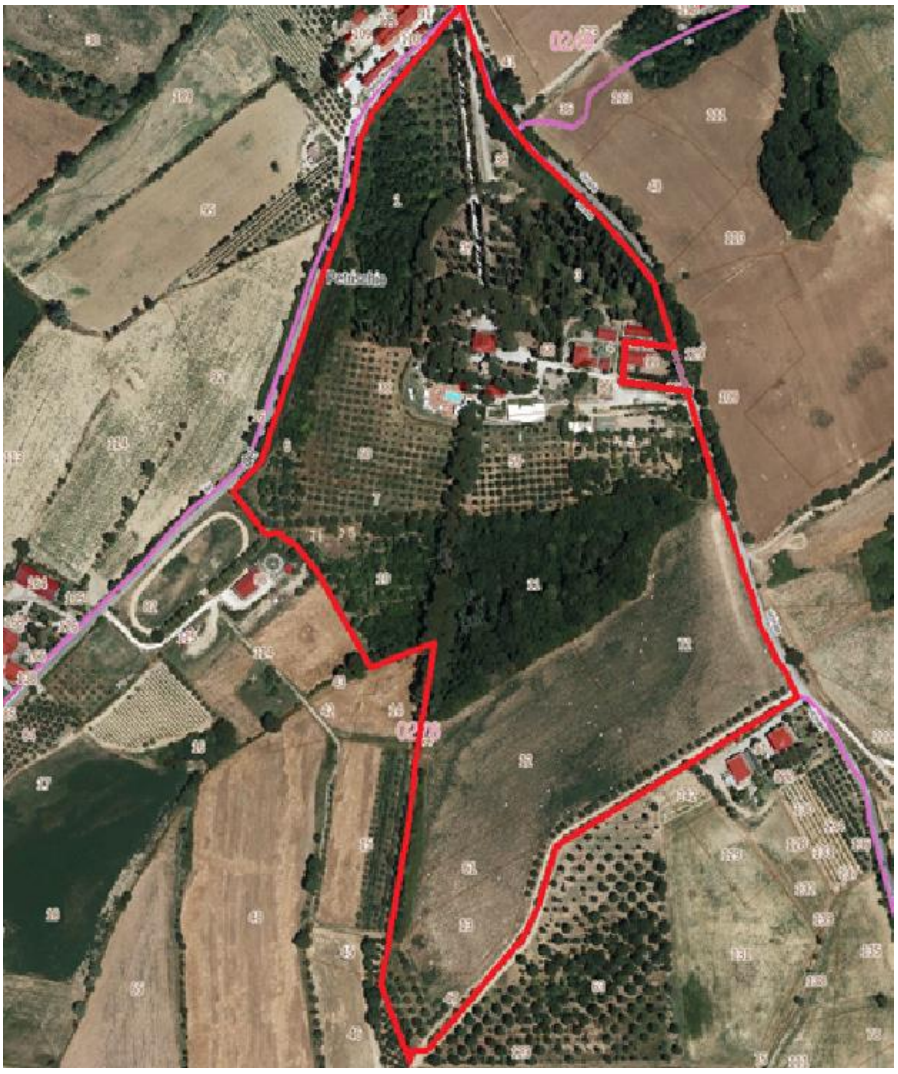
POP NPLS 2020 srl

contro

TOSATO DOMENICO, TOSATO GIORGIO, TOSATO STEFANO

(Esecuzione Immobiliare n°123/2021 del Reg. Gen. Es. riunita con Esecuzione Immobiliare n°5/2022 del Reg. Gen. Es.)

PERIZIA INTEGRALE



Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Il sottoscritto **Architetto Massimo Gennai**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n°398, con studio in Comune di Laterina Pergine Valdarno, località Ponticino - via Cecco Angiolieri 11, è stato nominato esperto dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Arezzo in data 7 giugno 2022, per rispondere ai quesiti della Esecuzione Immobiliare n.123/2021, ed in data 11 settembre 2022 di estendere la valutazione anche sui beni staggiti con la procedura iscritta al n. 5/2022 del Reg. Gen. Es.

Si specifica che nella presente relazione estimativa il compendio immobiliare esecutato - ai fini della vendita coattiva – sarà considerato come composto due lotti.

PREMESSA - Il compendio immobiliare pignorato comprensivo sia del primo che del secondo pignoramento, è costituito da un complesso turistico ricettivo, in località Farneta in Comune di Cortona, composto da villa padronale (suddivisa in 8 camere oltre alle parti comuni del piano terra) con piscina, spogliatoi e cucina esterna, edificio destinato al culto privato, edifico con sei alloggi turistici al piano terra ed uno al piano primo, edificio con due alloggi e altri due ricavati nel piano seminterrato sempre con finalità turistico ricettive, piccola struttura adibita a reception, un edificio destinato a magazzino (ex stalletti) ed alcune strutture precarie in legno nelle immediate vicinanze delle strutture citate. Completano la proprietà ampie porzioni di terreno con destinazione bosco, seminativo ed uliveto. Nella foto della pagina precedente tale compendio immobiliare è stato delimitato con una linea rossa.

Tra le due procedure di pignoramento vi sono delle piccole differenze, in relazione alle quote pignorate per alcuni immobili, che verranno meglio specificate in seguito.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Con il dott. Matteo Cipolli quale rappresentante dell'ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE (I.V.G.) per il tribunale di Arezzo, con sede in Monteriggioni, in qualità di custode giudiziario, è stato fatto il primo accesso e relativa ricognizione al compendio immobiliare pignorato in data 14 luglio 2022.

Successivamente il sottoscritto, ha fatto personalmente altri tre sopralluoghi esterni al compendio immobiliare pignorato. Il primo (eseguito in data 4 agosto 2022) a seguito del materiale foto-identificato prodotto dal catasto per la verifica dei fabbricati identificati, il secondo (eseguito in data 18 agosto 2022) a seguito della cartografia urbanistica rilasciata dal Comune di Cortona per la verifica delle dimensioni esterne dei fabbricati e della localizzazione di alcune strutture come il deposito del GPL e del pozzo e quelle oggetto di ordinanza di demolizione, ed il terzo in data 5/10/2022, a seguito della riunione delle procedure, per la verifica di alcune incongruenze da verificare.

Infine l'ultimo accesso, eseguito sempre con il dott. Matteo Cipolli, è del 27/01/2023, per la verifica di alcune quote sia interne che esterne di alcuni fabbricati.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°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 altresì in particolare verificare:

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell'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 nel ventennio antecedente al pignoramento****; qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessaria 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 un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato* ***mortis causa;***

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

RISPOSTA AL QUESITO N°1

L'esperto ha verificato - prima di intraprendere ogni altra attività - la completezza e la correttezza dei dati necessari ed essenziali per poter procedere con la relazione tecnica-estimativa relativa alla presente Esecuzione Immobiliare, che è stata indicata nella "Certificazione Notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.", redatto dal dott. Aurelio Gavazzi, Notaio in Cologno Monzese e quanto indicato nella "Relazione Ventennale Notarile" redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

La menzionata "Certificazione Notarile", è stata scaricata dal sottoscritto dalla Cancelleria Telematica della Regione Toscana subito dopo il conferimento dell'incarico, e la menzionata "Relazione Ventennale" è stata scaricata dal sottoscritto dalla Cancelleria Telematica della Regione Toscana subito dopo la comunicazione della riunione delle procedure.

Tuttavia - va detto - che il perito ha anche provveduto, per proprio conto, a verificare la documentazione ipo-catastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo.

Nella **verifica della completezza della documentazione**, il perito, ha accertato la corretta ed esatta individuazione del compendio immobiliare oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

I **dati catastali** riferiti al primo pignoramento del 16/06/2021 n. rep. 1240 emesso dal Tribunale di Arezzo, sono perfettamente indicati nella "Certificazione Notarile" redatta dal dott. Aurelio Gavazzi, ad eccezione di quanto già anticipato nella comunicazione preliminare inviata in data 24/08/2022. Infatti in tale certificazione, il Notaio Aurelio Gavazzi, ha segnato il bene immobiliare più consistente dell'intero compendio immobiliare pignorato,

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

e cioè il sub. 6 p.lla 4 e il sub. 1 p.lla 2 graffati del foglio 276, erroneamente come appartenente al foglio 274.

I **dati catastali** riferiti al secondo pignoramento del 3/12/2021 n. rep. 33008 emesso dal Tribunale di Arezzo, sono perfettamente indicati nella "Relazione Ventennale" redatta dal Dott. Niccolò Tiecco.

Sulla base della somma dei due pignoramenti citati, il compendio staggito oggetto della presente esecuzione immobiliare, risulta essere cosi distinto.

Per l'intera proprietà (1/1):

Al **catasto fabbricati** del Comune di Cortona (AR) dai seguenti immobili:

- fg. **276** part. **4**, sub. **6**, e part. **2**, sub. **1**, graffate insieme, categoria **D/2** (varie strutture ricettive);
- fg. **276** part. **2**, sub. **2**, categoria **C/1** (struttura ricettiva, oggi non più esistente);
- fg. **276** part. **4**, sub. **9**, (corte comune alla part. 4 sub. 6,7,8 [la 8 non è esecutata]);
- fg. **276** part. **4**, sub. **10**, categoria **F/1** (area urbana);
- fg. **276** part. **4**, sub. **11**, categoria **F/1** (area urbana);
- fg. **276** part. **68**, categoria **B/7** (cappella - edificio destinato al culto privato);
- fg. **276** part. **100**, categoria **F/1** (area urbana);
- fg. **276** part. **117**, sub. **1**, categoria **C/2** (porzione di struttura in legno fotoidentificata);
- fg. **276** part. **118**, sub. **1**, categoria **C/1** (porzione di struttura ricettiva in legno fotoidentificata, oggi non più esistente);
- fg. **276** part. **118**, sub. **2**, categoria **C/2** (porzione di struttura in legno fotoidentificata);

Al **catasto terreni** del Comune di Cortona (AR) dai seguenti terreni:

- fg. **276** part. **1**, ha 1.35.40;
- fg. **276** part. **3**, are 66.80;

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

- fg. **276** part. **5**, are 46.96;
- fg. **276** part. **6**, are 39.70;
- fg. **276** part. **7**, are 35.90;
- fg. **276** part. **10**, are 82.00;
- fg. **276** part. **11**, ha 1.59.70;
- fg. **276** part. **12**, ha 1.62.30;
- fg. **276** part. **13**, are 45.30;
- fg. **276** part. **36**, are 43.70;
- fg. **276** part. **37**, are 60.40;
- fg. **276** part. **38**, are 16.70;
- fg. **276** part. **44**, are 1.40;
- fg. **276** part. **47**, are 48.80;
- fg. **276** part. **59**, are 50.20;
- fg. **276** part. **60**, are 85.90;
- fg. **276** part. **61**, are 27.40;
- fg. **276** part. **72**, ha 1.76.00;

E per la quota proprietaria di 1/3 (derivante dal primo pignoramento):

Al **catasto fabbricati** del Comune di Cortona (AR) dai seguenti immobili:

- fg. **276** part. **4**, sub. **7**, categoria **C/1** (magazzino – ex stalletti);
- fg. **276** part. **96**, categoria **A/10** (ufficio e volume tecnico);

Tale compendio immobiliare pignorato, risulta essere di proprietà di [redacted]

per la quota di 1/3 ciascuno.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quindi il perito specifica che tutto il complesso immobiliare citato sopra, inerente la procedura in oggetto, risulta essere esecutato per l'intero (1/1), ad eccezione del magazzino individuato al fg. **276** part. **4**, sub. **7**, categoria **C/1** e dall'ufficio individuato fg. **276** part. **96**, categoria **A/10**, che risulta essere esecutato per la quota di 1/3, afferente alla sola quota di [redacted] per effetto del primo pignoramento.

Per **le regolarizzazioni catastali**, si rimanda alla lettura della risposta al quesito numero 9.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento (del 06/07/2021), è riportata nei seguenti atti:

- atto di acquisto a favore di [redacted] a rogito notaio Matteoli di Sinalunga in data 15/01/1969 rep. 54398/5730, trascritto il 14/02/69 ai numeri 1731/1340;
- atto a rogito notaio Emiliana Puliatti di Cortona, in data 10/05/2001, rep. 117443, trascritto il 18/05/01 ai nn. 8071/5689, in cui [redacted], cambia il nome in [redacted]. Si veda documentazione inserita tra gli allegati "**atto Puliatti**";
- Successione trascritta il 24/12/12 ai nn. 18608/13690, presentata all'ufficio del Registro di Roma in data 09/05/11 n. 1335 volume 9990/11, per la morte di [redacted], a favore del coniuge [redacted] e dei figli [redacted]. Si veda documentazione inserita tra gli allegati "**Successione**";
- Ordinanza di avvenuta accettazione tacita dell'eredità, trascritta il 20/07/2020 ai nn. 9216/6610 in base emesso dal tribunale di Roma in data 16/06/2020 rep. 41899 da parte di [redacted] in

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

morte di [redacted] per una porzione dei beni. Si veda documentazione inserita tra gli allegati "**Accettazione tacita eredità 1**";

- Ordinanza di avvenuta accettazione tacita dell'eredità, trascritta il 16/04/2021 ai nn. 6329/4776 in base emesso dal tribunale di Roma in data 16/06/2020 rep. 41899 da parte di [redacted] in morte di [redacted] per tutti gli altri beni. Si veda documentazione inserita tra gli allegati "**Accettazione tacita eredità 2**";

A tale linearità di trascrizione, fa eccezione la particella 68 del foglio 276 accampionata al catasto fabbricati del Comune di Cortona. Infatti, tale particella 68 del foglio 276 accampionata in categoria B7 come Cappella, presente nelle note di trascrizione in entrambi i pignoramenti, ad oggi risulta ancora intestata a [redacted] defunta moglie e mamma degli esecutati. Infatti tale bene immobile, non è citato nella trascrizione della successione in data 24/12/2012 ai nn. 18608/13690, in cui i beni esecutati per successione sono passati per quota al marito [redacted], ed ai figli [redacted]

Tale bene viene però citato sia nell'ordinanza di avvenuta accettazione tacita d'eredità, trascritta il 20/07/2020 ai nn.9216/6610 in base ad atto emesso dal Tribunale di Roma in data 16/06/2020 rep. 41899, che nell'ordinanza di avvenuta accettazione tacita d'eredità, trascritta il 16/04/2021 ai nn.6329/4776 in base ad atto emesso dal Tribunale di Roma in data 16/06/2020 rep. 41899.

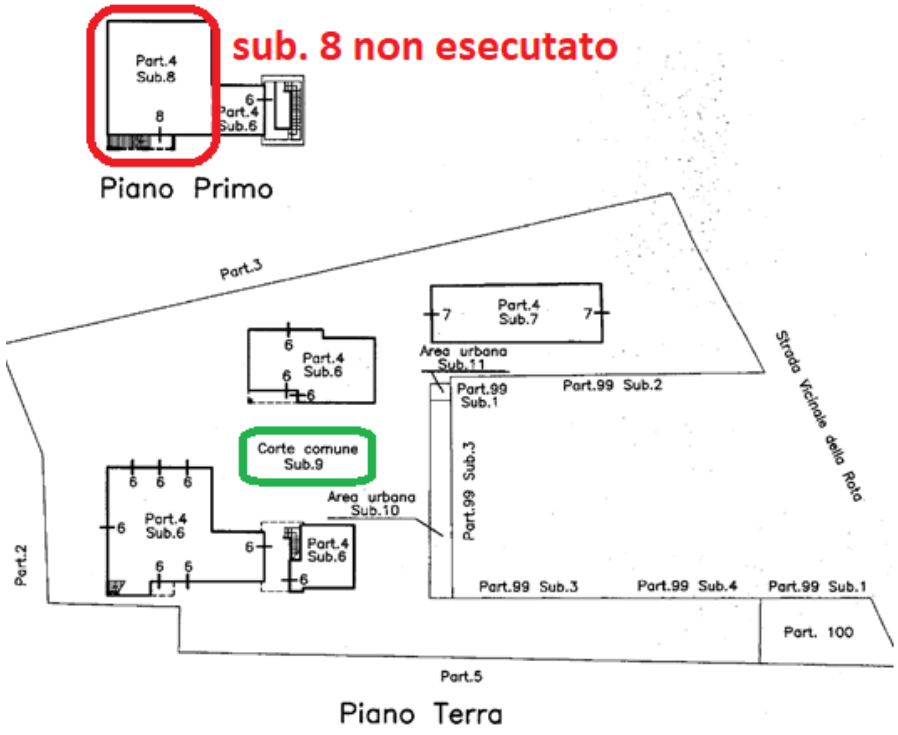
In realtà, tale bene non viene citato nemmeno nell'atto a rogito notaio Emiliana Puliatti di Cortona, in data 10/05/2001, rep. 117443, trascritto il 18/05/01 ai nn. 8071/5689, in cui [redacted] cambia il nome in [redacted].

Da ciò emerge, che non essendo stata citata in questo atto di cambio nome, la particella 68 del foglio 276 (come risulta al catasto odierno) è ancora intestata a [redacted]

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Dunque il sottoscritto comunica che dovrà essere fatta tale correzione e ripresentata una nuova successione (cartacea in quanto fatta nel 2012) nello stesso ufficio in cui è stata presentata la prima volta, cioè nell'Ufficio del Registro di Roma. Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Roma Ufficio Territoriale Roma 2 – Aurelio - Team 123 - Via Aurelia 866 00165 – Roma.

Infine, come indicato anche nella comunicazione preliminare, il sottoscritto fa presente che nel provvedimento di pignoramento, è citato anche il subalterno 9 particella 4 del foglio 276 come Bene Comune Non Censibile (BCNC), il quale, per effetto della sua natura di bene comune non censibile, al catasto non ha l'intestazione della proprietà. Tale **subalterno 9** della p.lla 4, risulta essere comune al **subalterno 6** della p.lla 4 (struttura ricettiva esecutata per l'intera proprietà), al **subalterno 7** della p.lla 4 (struttura esecutata per la quota di 1/3 adibita a magazzino), e **al subalterno 8** della p.lla 4 (alloggio non esecutato, ubicato al secondo piano).

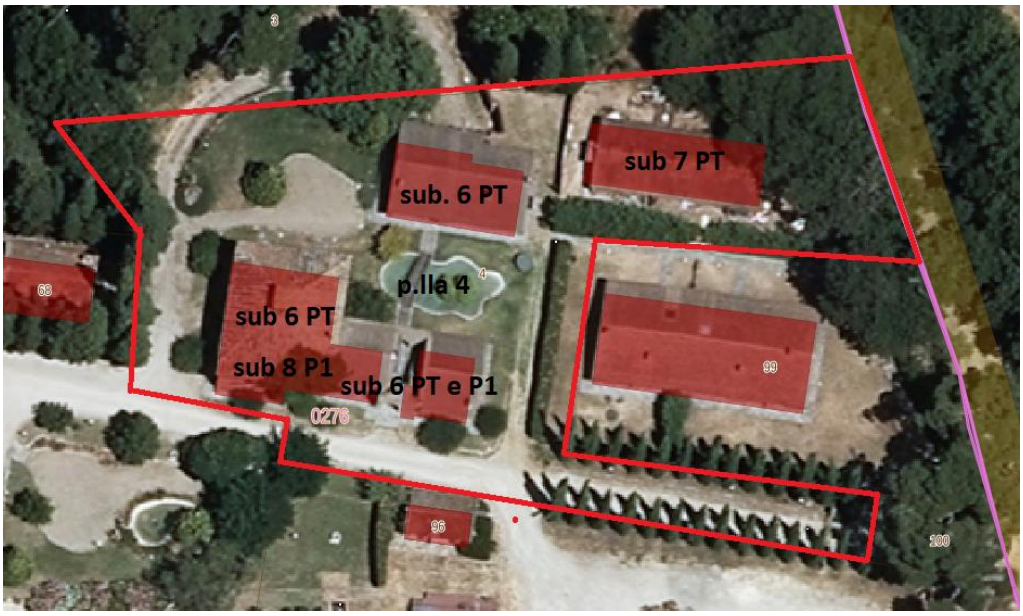


Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Dalla visura catastale, il sub. 8 della p.lla 4, risulta essere in piena proprietà alla REV-GESTIONI CREDITI SOCIETA' PER AZIONI CON SEDE IN ROMA 13653361009.

Per cui, tale abitazione (non esecutata) posta al piano primo, ha come bene comune con la proprietà del compendio immobiliare pignorato, tutto il resede della particella 4 individuato con il subalterno 9.

Nella foto aerea riportata sotto, tale resede a comune con i subalterni citati, è evidenziato con una linea rossa.



A tal proposito, si riporta che è presente domanda giudiziale di accertamento di diritti reali, al Tribunale di Arezzo datata 29/09/2021 rep. 285, con nota di trascrizione registrata al numero 33 del 31/08/2021 registro generale n. 15066 e registro particolare n. 11310 (quindi trascritta in data antecedente alla trascrizione del secondo pignoramento del 26/01/2022), per accertare a favore del sub. 8 della particella 4 del foglio 276 (attualmente di proprietà della società REV-GESTIONI CREDITI spa non esecutata), il diritto di servitù di passo pedonale e carraio sui beni esecutati nella presente procedura, rispettivamente censiti al Catasto Terreni al foglio 276, particella 37, al Catasto Fabbricati al foglio 276,

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

particella 2 sub. 1 e alla particella 100. Con accesso dai due cancelli presenti nelle particelle citate.

Tale servitù dunque, se accertata, evidenzia l'esistenza del diritto di passo a favore della particella 4 sub. 8 attraverso, sia la particella 100 (CT) da via loc. Farneta e attraverso la particella 37 (CT) con accesso da via del Petrischio e la particella 2 sub. 1 (villa). Naturalmente entrambi passando come precedentemente già citato dal resede a comune individuato dalla particella 4 sub. 9.

Il sottoscritto fa presente che nella nota di trascrizione precedentemente citata, alla sezione D, viene riportato erroneamente la particella 237 anziché la particella 37 del Catasto Terreni.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°2 - *Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla Concessione in Sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

RISPOSTA AL QUESITO N°2

L'esperto ha provveduto ad acquisire **le planimetrie e le visure catastali** oltre agli **elaborati planimetrici esistenti** e all'**estratto di mappa** del compendio immobiliare oggetto di pignoramento nel Comune di Cortona. In particolare:

- fg. **276** part. **4**, sub. **6**, e part. **2**, sub. **1**, graffate insieme, categoria **D/2** = acquisito l'elaborato planimetrico sia della p.lla 4 che della p.lla 2, oltre alle 4 planimetrie catastali riguardanti la villa padronale, la piscina con gli spogliatoi e la cucina, e le due strutture ricettive del foglio 4;
- fg. **276** part. **2**, sub. **2**, categoria **C/1** = essendo una particella fotoidentificata la planimetria catastale è assente. Era in attesa che venisse regolarizzata dopo la segnalazione. Ora tale struttura è stata demolita;
- fg. **276** part. **4**, sub. **7**, categoria **C/1** = unica planimetria relativa a magazzino – ex stalletti;
- fg. **276** part. **4**, sub. **10**, categoria **F/1** = per l'area urbana non c'è planimetria catastale;
- fg. **276** part. **4**, sub. **11**, categoria **F/1** = per l'area urbana non c'è planimetria catastale;
- fg. **276** part. **68**, categoria **B/7** = la cappella - edificio destinato al culto privato non ha planimetria catastale;
- fg. **276** part. **96**, categoria **A/10** = unica planimetria catastale per ufficio al piano terra e volume tecnico al piano interrato;

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

- fg. **276** part. **100**, categoria **F/1** = per l'area urbana non c'è planimetria catastale;
- fg. **276** part. **117**, sub. **1**, categoria **C/2** = essendo una particella fotoidentificata la planimetria catastale è assente. Ad oggi rimane in attesa che venga regolarizzata, anche se per questa struttura vi è un'ordinanza di demolizione da parte del comune di Cortona in quanto abusiva;
- fg. **276** part. **118**, sub. **1**, categoria **C/1** = essendo una particella fotoidentificata la planimetria catastale è assente. Era in attesa che venisse regolarizzata dopo la segnalazione. Ora tale struttura è stata demolita;
- fg. **276** part. **118**, sub. **2**, categoria **C/2** = essendo una particella fotoidentificata la planimetria catastale è assente. Ad oggi rimane in attesa che venga regolarizzata, anche se per questa struttura vi è un'ordinanza di demolizione da parte del comune di Cortona in quanto abusiva;

Si veda documentazione inserita tra gli allegati "**planimetrie catastali**" "**estratto di mappa**" "**elaborato planimetrico**" e "**visure catastali**".

Come richiesto dal quesito, in merito ai vari edifici relativi al compendio immobiliare esecutato, è stato acquisito anche la **documentazione progettuale con "valenza" urbanistica/edilizia** depositata presso l'Archivio del Comune di Cortona (AR), allegata all'ultimo progetto regolarmente depositato/approvato.
In particolare:

- Permesso a Costruire n. 191/1971, richiesta da [redacted] relativo al progetto di restauro e modifiche interne alla Villa, con interessamento al piano terra, piano primo, secondo e ai prospetti (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**PDC 191 del 1971**");
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 68/96, richiesta da [redacted], per escavazione di pozzo artesiano per uso domestico, nella particella 276

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

subalterno 10 (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**Autorizzazione pozzo**");

- Concessione Edilizia n. 219/97, richiesta dalla società [redacted], per la costruzione di piscina interrata e annessi di servizio (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**PDC 219 del 1997**");
- DIA n. 49/98, protocollo n. 722 del 15 gennaio 1998, richiesta da [redacted] relativa alla denuncia di inizio lavori per modifiche interne al piano secondo della Villa (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**DIA 49 del 1998**");
- DIA n. 428/98, protocollo n. 2132 del 5 novembre 1998, richiesta da I[redacted], relativa alla denuncia di inizio lavori per modifiche interne al piano primo della Villa (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**DIA 428 del 1998**");
- Autorizzazione Edilizia n. 40 del 3 marzo 2001, richiesto da [redacted] per opere di ristrutturazione edilizia di porzione di due fabbricati (il promo la Villa ed il secondo il piano primo del fabbricato non esecutato p.lla 4 sub.8) con cambio di destinazione d'uso (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**PDC 40 del 2001**");
- DIA Edilizia n. 812/02 protocollo 10732 del 23 aprile 2002, richiesta da [redacted], relativa ad opere interne a fabbricato adibito a cucina (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**DIA 812 del 2002**");
- Concessione Edilizia n. 21 del 12 marzo 2004, richiesta da [redacted] per opere di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con cambio d'uso di due annessi agricoli in strutture alberghiere all'interno della particella n.4 (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**PDC 21 del 2004**");
- DIA Edilizia n. 504/04 protocollo 11331 del 4 maggio 2004, richiesta da [redacted], relativa ad istallazione deposito di GPL nella

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

particella 10 (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**DIA 504 del 2004 GPL**");

- Provvedimento di diniego n. 12/2018, dell'istanza di sanatoria per abusi edilizi presentata in data 10/12/2004 prot. n. 30418. Richiedente [redacted] (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**S12 2018**);
- Ordinanza n. 11 del 12/06/2019, del Comune di Cortona, inerente la demolizione di opere abusive con ripristino dello stato dei luoghi, entro 90 giorni dalla notifica. In particolare 1) struttura in muratura adibita a cucina (per la quale era stato dato il diniego nel 2018), 2) manufatto in legno adibito a magazzino/celle frigorifere adiacente alla cucina, costituito da 3 corpi di fabbrica assemblati tra loro, 3) immobile sala eventi composto da un corpo centrale ottagonale e due corpi laterali rettangolari (struttura in legno e vetro con copertura rigida, pavimentazione interna e dotata di impianto elettrico), e 4) struttura adiacente alla piscina realizzata in legno e vetro con copertura in materiale rigido (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**Ordinanze di demolizione abusi**");
- Ordinanza n. 21 del 07/10/2019, del Comune di Cortona, inerente la proroga dei termini di cui all'ordinanza di demolizione opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi, n. 11 del 12/06/2019, delle struttura precedentemente citate (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**Ordinanze di demolizione abusi**");
- Ordinanza n. 31 del 27/12/2019, del Comune di Cortona, inerente la proroga dei termini di cui all'ordinanza di demolizione opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi, n. 11 del 12/06/2019 e con successiva ordinanza di proroga n. 21 del 07/10/2019, delle struttura precedentemente citate. Proroga al 20/01/2020 (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**Ordinanze di demolizione abusi**");

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

in merito alla regolarità urbanistica ed ai provvedimenti citati, si rimanda alla risposta del quesito numero undici.

Relativamente al **titolo di provenienza** il perito ha provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- Atto a Rogito Notaio Emilia Puliatti di Cortona in data 10/05/2001 repertorio 117443, trascritto il 18/05/01 ai nn. 8071/5689 in cui [redacted] ha cambiato il cognome in [redacted]. Si veda documentazione inserita tra gli allegati "**atto Puliatti**";
- copia integrale, della **successione** trascritta in data 24/12/2012 ai nn. 18608/13690, all'Ufficio del Registro di Roma in data 09/05/2011 n. 1335 vol. 9990/11 in morte di [redacted] con eredi, il marito [redacted]. Si veda documentazione inserita tra gli allegati "**Successione**".
- copia integrale trascrizione **ordinanza di avvenuta accettazione tacita dell'eredità**, trascritta il 20/07/2020 ai nn. 9216/6610 in base emesso dal tribunale di Roma in data 16/06/2020 rep. 41899 da parte di [redacted] in morte di [redacted] per una porzione dei beni. Si veda documentazione inserita tra gli allegati "**Accettazione tacita eredità 1**";
- copia integrale trascrizione **ordinanza di avvenuta accettazione tacita dell'eredità**, trascritta il 16/04/2021 ai nn. 6329/4776 in base emesso dal tribunale di Roma in data 16/06/2020 rep. 41899 da parte di [redacted] in morte di [redacted] per tutti gli altri beni. Si veda documentazione inserita tra gli allegati "**Accettazione tacita eredità 2**";

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

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

RISPOSTA AL QUESITO N°3

Il compendio oggetto della presente Esecuzione Immobiliare risulta gravato da:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** nn.3737/765 del 24/02/2004 per euro 1.300.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 650.000,00, a favore di Banca dell'Etruria e del Lazio con sede in Arezzo (AR), domicilio ipotecario eletto in Arezzo, Via Calamandrei n. 225, contro [redacted]), gravante sui beni individuati in Cortona al foglio 276, al catasto fabbricati particella 2, particella 4 sub. 2, particella 4 sub. 3, particella 4 sub. 4, particella 4 sub. 1, particella 68, particella 96, e al catasto terreni particella 1, particella 3, particella 36 e particella 37.
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, istituzione di servitù di passo,** tramite scrittura privata n.137410/17238 del 16/03/2005 notaio Puliatti Emilia di Cortona a favore di Villa Petrischio srl contro Adriani Guastini Isabella, nella particella 100 del foglio 276 di Cortona dalla particella 99 del Catasto Fabbricati (fabbricato da accatastare).

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** nn.11115/2028 del 05/06/2008 per euro 2.400.00,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 1.200.000,00, a favore di Banca dell'Etruria e del Lazio con sede in Arezzo (AR), domicilio ipotecario eletto in Arezzo, Via Calamandrei n. 225, contro [redacted] gravante sui beni individuati in Cortona al foglio 276, al catasto fabbricati, particella 2 graffata con particella 4 sub. 6, particella 68, particella 4 sub. 10, particella 4 sub. 11, particella 4 sub. 9 (BCNC) e al catasto terreni particella 1, particella 3, particella 5, particella 36 e particella 37.
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** nn.2729/278 del 26/02/2014 in base a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 24/01/2014 rep. 3431, per euro 1.430.000,00, di cui euro 1.000.000,00 di capitale, a favore di Banca Popolare di Sondrio soc. coop. Per azioni con sede in Sondrio (SO), domicilio ipotecario eletto presso lo studio legale Perrone, in Milano, via Nirone 2, contro [redacted](esecutato) gravante sui beni individuati in Cortona PER LA QUOTA DI 1/3, al foglio 276, al catasto terreni particelle 1, 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12 13, 36, 37, 38, 44, 47, 59, 60, 61, 72 e al catasto fabbricati, particella 4 sub. 6 graffata con la particella 2 sub. 1, particella 4 sub. 7, particella 4 sub. 10, particella 4 sub. 11, particella 96, particella 100, particella 116 sub. 1, particella 117 sub. 1, particella 118 sub. 1, particella 118 sub. 2, e particella 2 sub. 2;
- **Iscrizione di sequestro conservativo** nn.18711/12956 del 20/11/2018 in base ad atto emesso dal Tribunale di Roma in data 18/09/2018 rep. 27145, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento Relais Villa il Petrischio srl, contro [redacted] (esecutato) per la quota di 1/3, [redacted] (esecutato) per la quota di 1/3 e [redacted] (esecutato) per la quota di 1/3, gravante sui beni individuati in Cortona al foglio 276, al catasto fabbricati, particella 4 sub. 6 graffata con la particella 2 sub. 1, particella 4 sub. 7, particella 4 sub. 10, particella 4 sub. 11, particella 96,

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

particella 100, particella 117 sub. 1, particella 118 sub. 1, particella 118 sub. 2, e particella 2 sub. 2;

- **Trascrizione nn. 11844/8793 del 06/07/2021 derivante da Verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario del 16/06/2021 n. rep. 1240 emesso dal Tribunale di Arezzo), a favore di POP NPLS 2020 SRL, con sede in Roma (RM), contro [redacted] (esecutato), gravante sui beni individuati in Cortona PER LA QUOTA DI 1/3, al foglio 276, al catasto terreni particelle 1, 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12 13, 36, 37, 38, 44, 47, 59, 60, 61, 72 e al catasto fabbricati, particella 4 sub. 6 graffata con la particella 2 sub. 1, particella 4 sub. 7, particella 4 sub. 10, particella 4 sub. 11, particella 96, particella 100, particella 117 sub. 1, particella 118 sub. 1, particella 118 sub. 2, e particella 2 sub. 2;
- **Trascrizione nn. 11310/15066 del 31/08/2021, derivante da domanda giudiziale per accertamento di diritti reali.** Domanda numero 285 del 29/07/2021 presso il Tribunale di Arezzo, per la verifica dell'esistenza della servitù di passo pedonale e carraio a favore dell'immobile (non esecutato) identificato al catasto fabbricati di Cortona foglio 276, particella 4, sub. 8, sui beni censiti al catasto terreni di Cortona, foglio 276, particella 37, e al catasto fabbricati di Cortona, foglio 276, particella 2 sub. 1 e particella 100;
- **Trascrizione nn. 828/1088 del 26/01/2022 derivante da Verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario del 03/12/2021 n. rep. 33008 emesso dal Tribunale di Arezzo), a favore di PURPLE SPV SRL, con sede in Conegliano (TV), contro [redacted] (esecutato), gravante sui beni individuati in Cortona PER LA QUOTA DI 1/3 CIASCUNO, al foglio 276, al catasto terreni particelle 1, 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12 13, 36, 37, 38, 44, 47, 59, 60, 61, 72 e al catasto fabbricati, particella 4 sub. 6 graffata con la particella 2 sub. 1, particella 4 sub. 10, particella 4 sub. 11, particella 100, particella 117 sub. 1, particella 118 sub. 1, particella 118 sub. 2, particella 2 sub. 2, particella 68, particella 4 sub. 9 (quale BCNC per il diritto di proprietà);

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Alla Perizia vengono allegate le Ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 19/07/2022, dalle quali si evince che dal 06/07/2021 (data della visura ipotecaria riportata nella "Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. ", redatta dal Notaio Aurelio Gavazzi, i beni pignorati non sono stati oggetto di nuove Trascrizioni, Iscrizioni o Annotazioni (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**aggiornamento delle ispezioni con elenco delle formalità**").

A completamento del quesito, il perito aggiunge che dalla documentazione prodotta, non risultano:

- vincoli trascritti relativi a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, come meglio specificato nella risposta al quesito 10;
- 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, uso, abitazione, obbligazioni propter rem etc), ad eccezione dell'accertamento della servitù precedentemente citata;

Inoltre, possiamo affermare che sui beni pignorati, non esistono vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°4 - *Accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

RISPOSTA AL QUESITO N°4

Vista la natura dei beni pignorati, il perito non ha riscontrato l'esistenza della costituzione di nessun condominio. Per cui non ha riscontrato nessun onere da pagare da parte dell'esecutato.

Quesito n°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;*

RISPOSTA AL QUESITO N°5

Esaminata la documentazione in atti, esaminati i titoli di provenienza, l'esperto non ha riscontrato l'esistenza di nessun diritto demaniale o da censo, livello o uso civico che possa interessare in generale il compendio immobiliare pignorato. Di conseguenza non vi è da "calcolare" alcun onere di affrancazione o riscatto.

Infine il compendio immobiliare pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°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 alla domanda trascritte (se risultante 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 e cubatura;

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

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

- le iscrizioni;

-i pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;

- le difformità urbanistico-catastali;

RISPOSTA AL QUESITO N°6

Per le formalità, vincoli e oneri esistenti sui beni immobili pignorati si fa riferimento alle visure sulle Iscrizioni, Trascrizioni e Annotazioni ricevute ed integrate in data 19/07/2022 (si veda allegato "**aggiornamento delle ispezioni con elenco delle formalità**").

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

I costi indicativi, necessari per le cancellazioni delle formalità gravanti sull'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e meglio descritte nella risposta al quesito n.3, ammontano complessivamente ad **€ 8.090,00** così ripartiti e determinati:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** nn.3737/765 del 24/02/2004 per euro 1.300.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 650.000,00, a favore di Banca dell'Etruria e del Lazio con sede in Arezzo (AR), domicilio ipotecario eletto in Arezzo, Via Calamandrei n. 225, contro [redacted] (defunta moglie e mamma degli esecutati), gravante sui beni individuati in Cortona al foglio 276, al catasto fabbricati particella 2, particella 4 sub. 2, particella 4 sub. 3, particella 4 sub. 4, particella 4 sub. 1, particella 68, particella 96, e al catasto terreni particella 1, particella 3, particella 36 e particella 37.

  € 35,00 per Tassa Ipotecaria

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** nn.11115/2028 del 05/06/2008 per euro 2.400.00,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 1.200.000,00, a favore di Banca dell'Etruria e del Lazio con sede in Arezzo (AR), domicilio ipotecario eletto in Arezzo, Via Calamandrei n. 225, contro [redacted] (defunta moglie e mamma degli esecutati), gravante sui beni individuati in Cortona al foglio 276, al catasto fabbricati, particella 2 graffata con particella 4 sub. 6, particella 68, particella 4 sub. 10, particella 4 sub. 11, particella 4 sub. 9 (BCNC) e al catasto terreni particella 1, particella 3, particella 5, particella 36 e particella 37.

  € 35,00 per Tassa Ipotecaria

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** nn.2729/278 del 26/02/2014 in base a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 24/01/2014 rep. 3431, per euro 1.430.000,00, di cui euro 1.000.000,00 di capitale, a favore di Banca Popolare di Sondrio soc. coop. Per azioni con sede in Sondrio (SO),

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

domicilio ipotecario eletto presso lo studio legale Perrone, in Milano, via Nirone 2, contro [redacted] (esecutato), gravante sui beni individuati in Cortona PER LA QUOTA DI 1/3, al foglio 276, al catasto terreni particelle 1, 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12 13, 36, 37, 38, 44, 47, 59, 60, 61, 72 e al catasto fabbricati, particella 4 sub. 6 graffata con la particella 2 sub. 1, particella 4 sub. 7, particella 4 sub. 10, particella 4 sub. 11, particella 96, particella 100, particella 116 sub. 1, particella 117 sub. 1, particella 118 sub. 1, particella 118 sub. 2, e particella 2 sub. 2;

€ 35,00 per Tassa Ipotecaria

€ 59,00 per imposta di Bollo

€ 7.150,00 = € 1.430.000,00 (valore ipoteca) x 0,5%

- **Iscrizione di sequestro conservativo** nn.18711/12956 del 20/11/2018 in base ad atto emesso dal Tribunale di Roma in data 18/09/2018 rep. 27145, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento Relais Villa il Petrischio srl, contro [redacted] (non esecutato) per la quota di 1/3, gravante sui beni individuati in Cortona al foglio 276, al catasto fabbricati, particella 4 sub. 6 graffata con la particella 2 sub. 1, particella 4 sub. 7, particella 4 sub. 10, particella 4 sub. 11, particella 96, particella 100, particella 117 sub. 1, particella 118 sub. 1, particella 118 sub. 2, e particella 2 sub. 2;

€ 35,00 per Tassa Ipotecaria

€ 59,00 per imposta di Bollo

- **Trascrizione nn. 11844/8793 del 06/07/2021 derivante da Verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario del 16/06/2021 n. rep. 1240 emesso dal Tribunale di Arezzo), a favore di POP NPLS 2020 SRL, con sede in Roma (RM), contro [redacted] (esecutato), gravante sui beni individuati in Cortona PER LA QUOTA DI 1/3, al foglio 276, al catasto terreni

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

particelle 1, 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12 13, 36, 37, 38, 44, 47, 59, 60, 61, 72 e al catasto fabbricati, particella 4 sub. 6 graffata con la particella 2 sub. 1, particella 4 sub. 7, particella 4 sub. 10, particella 4 sub. 11, particella 96, particella 100, particella 117 sub. 1, particella 118 sub. 1, particella 118 sub. 2, e particella 2 sub. 2;

€ 200,00 per imposta Ipotecaria

€ 59,00 per imposta di Bollo

€ 35,00 per Tassa Ipotecaria

- **Trascrizione nn. 11310/15066 del 31/08/2021, derivante da domanda giudiziale per accertamento di diritti reali.** Domanda numero 285 del 29/07/2021 presso il Tribunale di Arezzo, per la verifica dell'esistenza della servitù di passo pedonale e carraio a favore dell'immobile (non esecutato) identificato al catasto fabbricati di Cortona foglio 276, particella 4, sub. 8, sui beni censiti al catasto terreni di Cortona, foglio 276, particella 37, e al catasto fabbricati di Cortona, foglio 276, particella 2 sub. 1 e particella 100;

  - € 35,00 per Tassa Ipotecaria
  - € 59,00 per imposta di Bollo

- **Trascrizione nn. 828/1088 del 26/01/2022 derivante da Verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario del 03/12/2021 n. rep. 33008 emesso dal Tribunale di Arezzo), a favore di PURPLE SPV SRL, con sede in Conegliano (TV), contro [redacted]), gravante sui beni individuati in Cortona PER LA QUOTA DI 1/3 CIASCUNO, al foglio 276, al catasto terreni particelle 1, 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12 13, 36, 37, 38, 44, 47, 59, 60, 61, 72 e al catasto fabbricati, particella 4 sub. 6 graffata con la particella 2 sub. 1, particella 4 sub. 10, particella 4 sub. 11, particella 100, particella 117 sub. 1, particella 118 sub. 1, particella 118 sub. 2, particella 2 sub. 2, particella 68, particella 4 sub. 9 (quale BCNC per il diritto di proprietà);

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

€ 200,00 per imposta Ipotecaria

€ 59,00 per imposta di Bollo

€ 35,00 per Tassa Ipotecaria

Inoltre il perito riferisce che dalle ricerche da lui effettuate, non risultano atti di asservimento e cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso (come oneri reali, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.), ad eccezione di quanto citato sopra.

In merito alle difformità catastali, l'esperto rimanda alla lettura della risposta al quesito numero nove.

In merito alle difformità urbanistiche, l'esperto rimanda alla lettura della risposta al quesito numero undici.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°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); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

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

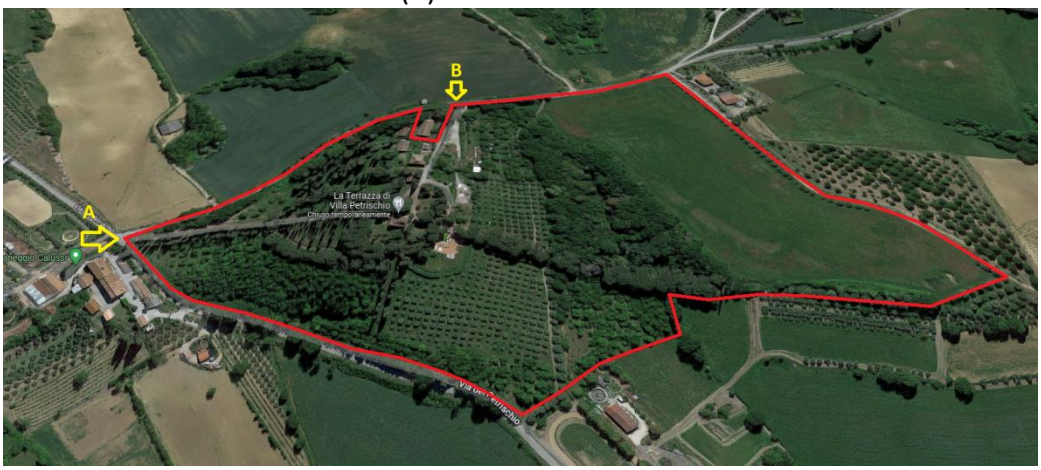
RISPOSTA AL QUESITO N°7

Come già anticipato in maniera sintetica in "premessa", il compendio immobiliare pignorato in parte con atto esecutivo del 16/06/2021 e in parte con atto esecutivo del 03/12/2021, è costituito da un complesso turistico ricettivo, ubicato in località Farneta nel Comune di Cortona con numero civico 35A (indicato nella sola villa), composto da villa padronale (suddivisa in 8 camere oltre alle parti comuni del piano terra) con piscina, spogliatoi e cucina esterna. Edificio destinato al culto privato, edifico con sei alloggi turistici al piano terra ed uno al piano primo, edificio con due alloggi e altri due ricavati nel piano seminterrato sempre con finalità turistico ricettive, piccola struttura adibita a ufficio/reception, un edificio destinato a magazzino (ex stalletti) ed alcune strutture precarie in legno nelle immediate vicinanze degli immobili citati. Completano la proprietà ampie porzioni di terreno con destinazione bosco, seminativo ed uliveto.

Il compendio immobiliare è situato nel Comune di Cortona in località Farneta con la villa padronale denominata villa Petrischio collocata al vertice di una

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

piccola collina con vista panoramica a 360 gradi, è accessibile da due ingressi separati ed indipendenti tra di loro, uno dalla via del Petrischio (A) e uno da via indicata come località Farneta (B).



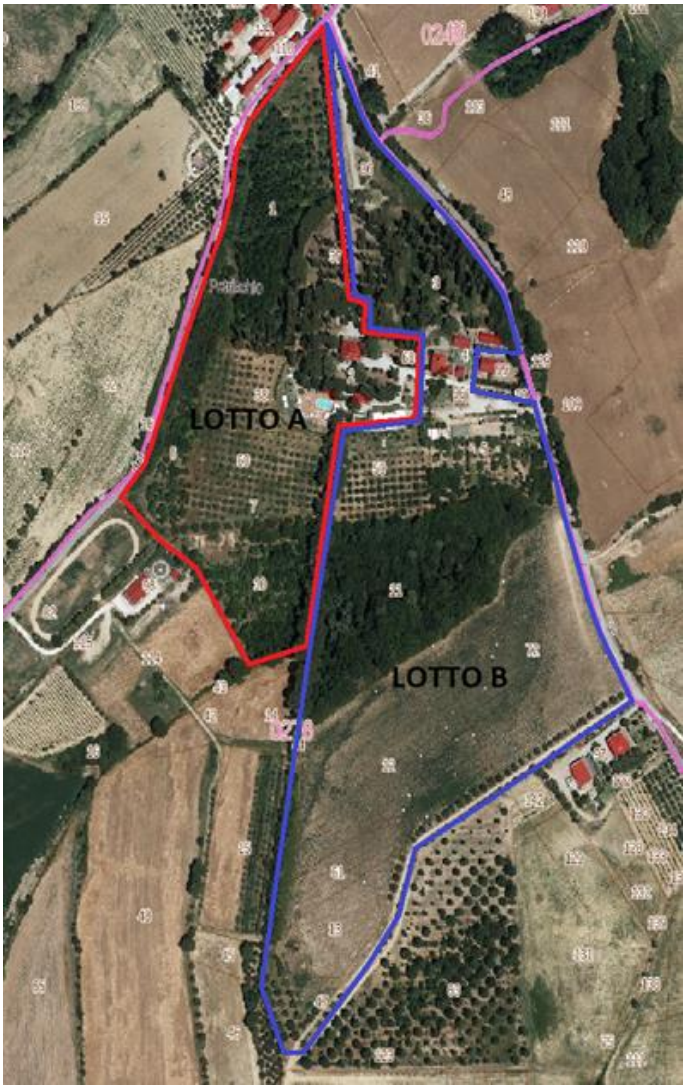
Come già anticipato nelle risposte precedenti, tale compendio immobiliare pignorato, risulta essere di proprietà di **Tosato Domenico** (esecutato), **Tosato Giorgio** (esecutato), e **Tosato Stefano** (esecutato) per la quota di 1/3 ciascuno.

Quindi il perito specifica che tutto il complesso immobiliare citato sopra inerente la procedura in oggetto, risulta essere esecutato per l'intero (1/1), ad eccezione del magazzino individuato con la particella 4 sub. 7 e della reception/ufficio individuata con la particella 96, che risultano essere esecutati soltanto per la quota di 1/3 (afferente alla sola quota di Tosato Domenico) in quanto citati soltanto nel primo pignoramento del 16/06/2021.

Detto ciò, si fa presente che il compendio immobiliare, pur essendo composto da più immobili e varie particelle di terreno, non è divisibile in tre parti uguali ed omogenee di valore. Comunque, visto la potenzialità del doppio accesso separato ed autonomo, e la grande estensione di superficie con più fabbricati autonomi, al fine di rendere la vendita coattiva più leggera ed appetibile senza la necessità di dover comprare tutto il compendio pignorato, nella presente valutazione, sarà considerato come costituito da due lotti autonomi e separati (**Lotto A** e **Lotto B**).

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

La suddivisione dei due lotti, oltre che a tenere conto delle caratteristiche morfologiche e funzionali, nasce dalla volontà del sottoscritto di valorizzare al massimo il compendio immobiliare per la vendita coattiva, in quanto se tale suddivisione dovesse tenere in considerazione maggiormente il requisito dell'individuazione catastale questi beni dovrebbero essere venduti tutti in un unico lotto o almeno in lotti poco funzionali per la vendita. Detto questo va anche ricordato che le necessarie operazioni catastali per la suddivisione in due lotti sono anche necessarie per sanare le difformità catastali della particella 4 subalterno 6 e particella 2 subalterno 1 graffate insieme, meglio descritte nella risposta al quesito numero 9.



Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Prima di descrivere nel dettaglio ogni singolo fabbricato dell'intero complesso immobiliare, va premesso che in generale, tutta l'aria esecutata, essendo in stato di abbandono, probabilmente già da alcuni anni, è stata interessata da atti vandalici che hanno riguardato la distruzione di alcuni oggetti come vetri, porte, lampade etc, ma anche ad alcuni furti interni, come l'arredamento, cornici di caminetti, alcuni sanitari, lampade, specchi, accessori per il bagno etc, placche e interruttori elettrici etc etc. Nel corso del primo accesso al compendio immobiliare esecutato, il Dott. Matteo Cipolli quale rappresentante dell'ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE (I.V.G.), ha provveduto alla chiusura degli accessi ai vari immobili in modo da fermare il proseguire di tali atti vandalici.
Fatta questa opportuna premessa, l'esperto passa alla descrizione di ogni singolo lotto.

DESCRIZIONE LOTTO A

Il **lotto A** (rappresentato in ROSSO nella figura precedente), è costituito dalla villa padronale denominata Villa Petrischio con piscina, spogliatoi e una piccola cucina (in parte difforme urbanisticamente), oltre ad edificio destinato al culto privato ed il resede circostante, costituito anche da particelle censite al catasto terreni. L'ingresso a tale lotto, è garantito dall'accesso "A" da via del Petrischio, con un bellissimo viale alberato con cipressi ai lati.



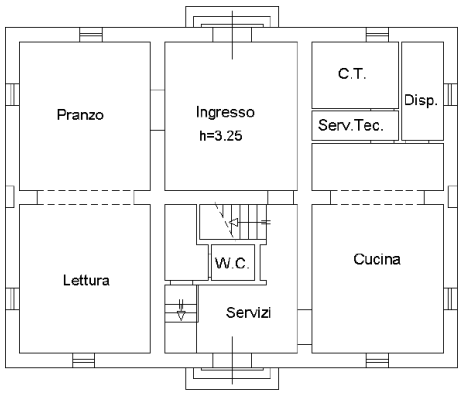
Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Questo lotto, cosi come strutturato, potrebbe essere utilizzato sempre come struttura turistico ricettiva, ma previo alcuni lavori di ristrutturazione della villa, anche come lotto residenziale privato dotato di piscina annessi e molto vede attorno.

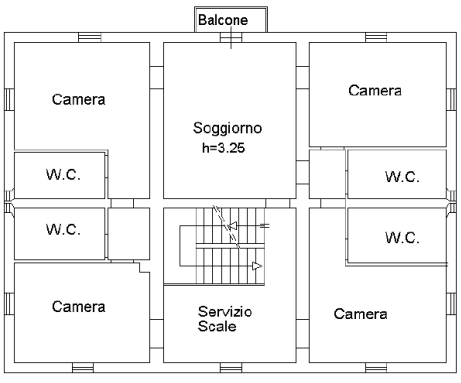
La **Villa il Petrischio**, risalente intorno al XVIII secolo, è costituita da un volume a pianta rettangolare che si sviluppa per tre piani fuori terra, oltre alla colombaia tipica dell'epoca di costruzione.

Come evidenziato anche nella risposta al quesito numero 11, la villa nel corso degli anni, ha subito vari interventi di manutenzione/ristrutturazione che l'hanno trasformata in struttura ricettiva con la suddivisione degli spazi organizzati con zona comune al piano terra e camere con bagno ai piani superiori.

Il piano terra, con altezza utile di circa 325 cm, è composto da ampio ingresso con bancone reception, sala da pranzo, sala lettura, cucina, deposito, centrale termica, oltre ad un piccolo servizio igienico ricavato ad un livello leggermente inferiore nel sottoscala. Il piano primo, con altezza utile di circa 325 cm, è composto da 3 ambienti separati ed autonomi; cioè due camere autonome con bagno ed il terzo con due camere, due bagni ed un ampio soggiorno.



PIANO TERRA

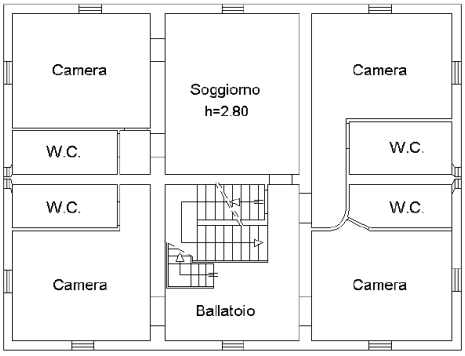


PIANO PRIMO

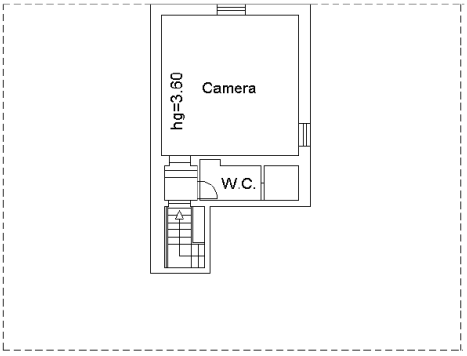
Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Anche il piano secondo, con altezza utile di circa 280 cm, ha la stessa conformazione del piano primo con 3 ambienti separati ed autonomi.

Il piano terzo (colombaia), raggiungibile con una più moderna scala in metallo e con altezza utile di circa 360 cm in gronda, è costituito da una camera con bagno.



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

La struttura della villa è in muratura portante con solai in legno formati da una travatura principale ed una secondaria. Il soffitto tra un travetto e l'altro risulta essere tutto decorato con disegni floreali tutti uguali. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate in varie finiture. I pavimenti in parte sono in cotto ed in parte sono in ceramica simile al cotto. La scala a due rampe per accesso ai piani, ha lo scalino in pietra e l'alzata intonacata. Nei varchi tra un vano e l'altro, sono presenti stipiti coronati anche con archi tinteggiati in colore bianco.

I bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di mediocre qualità, cosi come i sanitari presenti.

Nonostante quanto premesso, salvo poche eccezioni, la villa si trova in discreto stato di conservazione/manutenzione.

Dal punto di vista dimensionale, la villa ha una superficie esterna lorda commerciale pari a circa 186,10 mq per i tre piani oltre a circa 42,74 mq per la

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

colombaia posta al terzo piano, per una superficie lorda commerciale pari a circa **601.04 mq**.

Nello stesso LOTTO A, insiste anche un **edificio destinato a culto privato** di modeste dimensioni ben rifinito.



Si tratta di una struttura rettangolare realizzata in muratura portante, con copertura a capanna, realizzata con volte a crociera intonacate e affrescate a cielo stellato. Anche l'interno dell'edificio con altezza utile media paria circa 475 cm, è intonacato e tinteggiato con decori formati da strisce di colore marroni in senso longitudinale in tutte e quattro le pareti. Anche esternamente la piccola cappella è intonacata e tinteggiata con l'inserimento di cornici in travertino massiccio per la porta d'ingresso ed il rosone centrale. Nella facciata principale è presente anche un timpano triangolare di rifinitura.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di cotto levigate.

Nonostante anche qui sia individuabile qualche atto di vandalismo (saccheggio di alcune panche e furto con scasso nel mobile dietro l'altare, possiamo dire che l'immobile si trova in un buono stato di manutenzione/conservazione.

Dal punto di vista dimensionale, l'edificio destinato a culto privato, ha una superficie lorda commerciale paria circa 48,60 mq (esterno circa 9,40 mt x 5,17 mt), per una superficie pavimentata di circa 30,35 mq (circa 8,03 mt x 3,78 mt).

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

L’**area della piscina**, costruita nel 1987, a cui si accede tramite una piccola scalinata esterna, è composta anche da un annesso con servizi igienici, ed un annesso adibito a cucina.

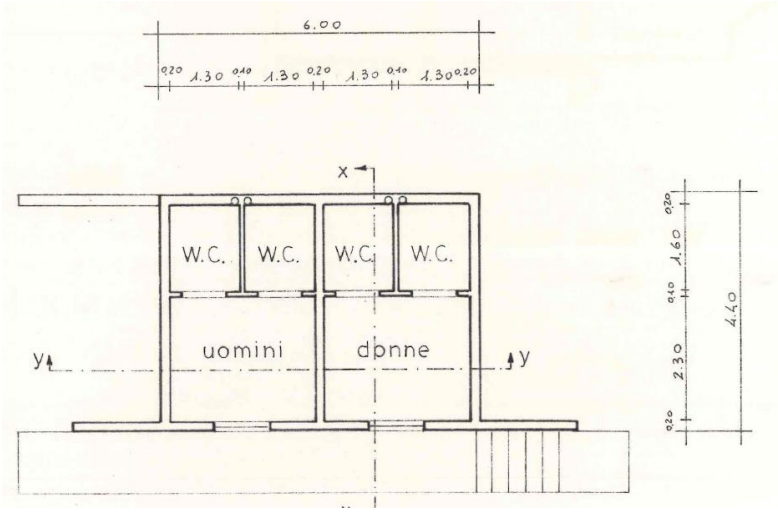


La piscina, completamente interrata con altezza di circa 140 cm, con sistema di filtraggio a skimmer tradizionale, ha una dimensione di circa 6,00 mt per 12,00 mt, per un totale di circa **72 mq**. Il bordo piscina è in travertino, e le pareti sono in cemento rivestite con telo in pvc impermeabile di colore verde chiaro. Le pompe di filtraggio (di dubbia funzionalità) come da progetto depositato in comune, sono localizzate sotto la rampa di scale esterne precedentemente citate. Intorno alla piscina c’è un’area di circa 400 mq pavimentata con piastrelle in ceramica color cotto, dalla quale è visibile uno stupendo panorama di tutta la vallata circostante. Da quanto visionato nelle carte comunali, e da foto di repertorio reperite in rete, su questo piazzale insisteva una struttura ricettiva di ristorazione, realizzata in legno/vetro, adesso demolita a seguito di ordinanza da parte del Comune. Di questa struttura attualmente se ne vede traccia per tutto il materiale di risulta depositato nel piazzale.

Il locale dei servizi igienici, con altezza interna utile di 240 cm, è costituito da due ambienti separati – antibagno - (presumibilmente bagni uomini e bagni donne) con accesso indipendente dall’esterno, ciascuno con due w.c. interni.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Anche qui la struttura portante è in muratura, con copertura a capanna in laterocemento. Sia internamente che esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate. Al suo interno le pareti sono rivestite con piastrelle bianche e verdi per l'altezza di circa 180 cm. Il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica finitura cotto. Alcune delle 4 porte interne dei w.c. in alluminio, sono state portate via, cosi come i lavandini e la rubinetteria in entrambi i locali antibagno.



Dal punto di vista dimensionale abbiamo una superficie lorda commerciale paria circa **17,60 mq**.

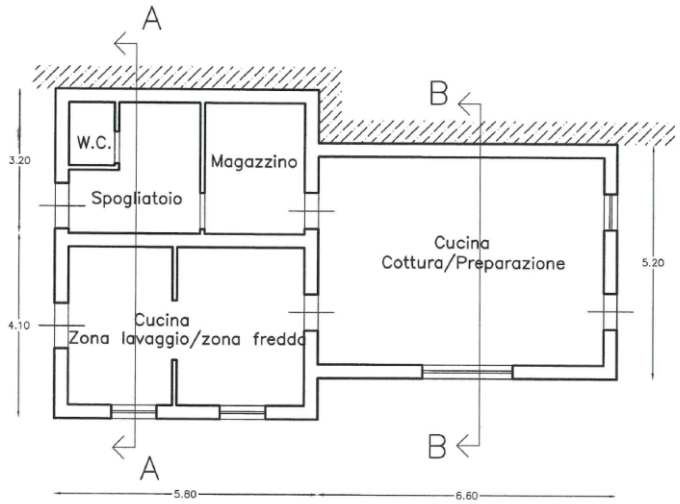
L'ultimo immobile di questo lotto, costituito dalla cucina, è anch'esso realizzato in muratura portante con copertura a capanna con l'ausilio di travetti precompressi in cemento armato. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Tale struttura come meglio descritto più avanti risulta in parte essere oggetto di ordinanza di demolizione per le parti abusive.

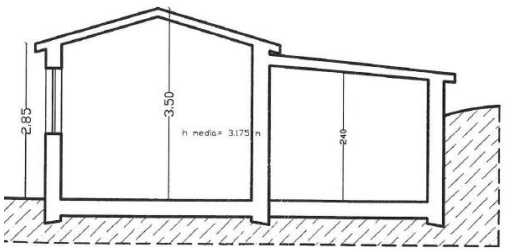


Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

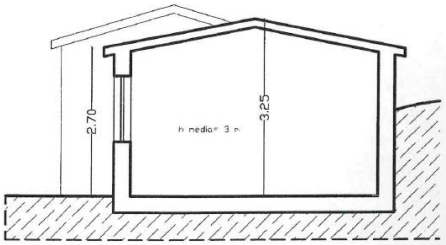
Internamente quasi tutte le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche di colore bianco per un'altezza di circa 180 cm. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica in finitura cotto. Le finestre e le porte esterne, sono in alluminio con avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno.

Di questo immobile con bagno interno, va detto che è autorizzato soltanto per circa **23,50 mq**, con altezza della parete interna di 270 cm, ma nella realtà tale cucina ha una dimensione lorda di circa 76,66 mq con altezze e sagome differenti.





Sezione A–A



Sezione B–B

Tale ampliamento era stato richiesto in Comune ma mai autorizzato, ed infatti per questa struttura pende un'ordinanza di demolizione dal Comune di Cortona.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Adiacente alla cucina insiste una struttura precaria in legno, per la quale sempre il Comune di Cortona, con la stessa ordinanza precedentemente citata, ne ordina la demolizione. Tale ordinanza riporta quanto segue: “Manufatto in legno adibito a magazzino/celle frigorifere adiacente alla cucina, composto da tre corpi di fabbrica assemblati tra loro” (foto sotto).



Anche questo lotto è arricchito da porzioni di terreno agricolo destinato a seminativo ed uliveto, in particolare da 45.600 mq.

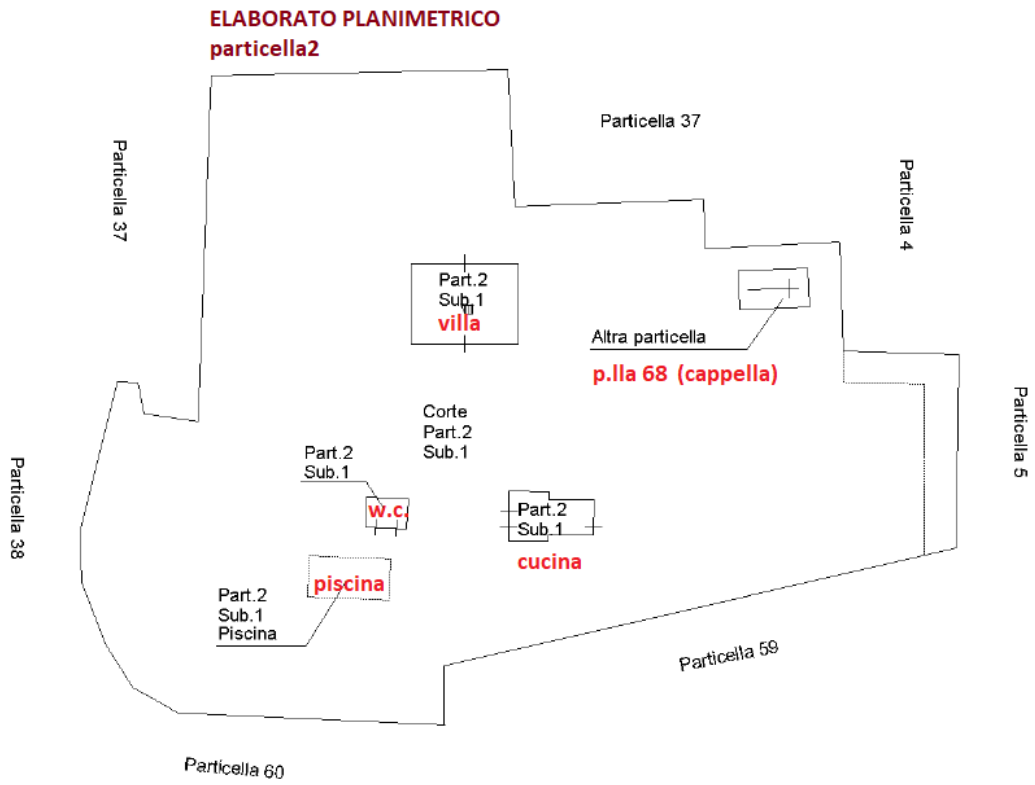
Dal punto di vista catastale, il lotto A risulta essere cosi identificato.

al **catasto Fabbricati** del Comune di Cortona al foglio 276:

- Edificio destinato a culto privato, part. **68**, categoria **B/7**, classe **U**, (viene indicata con ‘U’ (unica) in assenza di una ripartizione in classi della categoria (ciò, in quanto, la redditività è omogenea all’interno del Comune o della zona censuaria), consistenza **207 mc**, rendita catastale **203,13 €** (come già ampiamente indicato, intestata alla defunta [redacted]
- Villa, piscina e cucina, come porzione della part. **4**, sub. **6** graffata insieme alla part. **2** sub **1** in categoria **D2**, rendita catastale **18.258,00 €**

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Questo raggruppamento catastale citato, come evidenziato nell'immagine seguente, risulta anche interamente raffigurato nel primo foglio (foglio 2) dell'elaborato planimetrico della particella 2 e 4.



E al **catasto terreni** del Comune di Cortona al foglio 276:

- part. **1**, qualità **seminativo**, classe **3**, superficie **13.540 mq**, reddito domenicale **€ 48,95**, reddito agrario **€ 34,96**;
- part. **6**, qualità **seminativo**, classe **3**, superficie **3.970 mq**, reddito domenicale **€ 14,35**, reddito agrario **€ 10,25**;
- part. **7**, qualità **uliveto**, classe **1**, superficie **3.590 mq**, reddito domenicale **€ 16,69**, reddito agrario **€ 13,91**;
- part. **10**, qualità **seminativo**, classe **3**, superficie **8.200 mq**, reddito domenicale **€ 29,64**, reddito agrario **€ 21,17**;

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

- porzione della part. **37**, qualità **uliveto**, classe **2**, superficie **6.040 mq**, reddito domenicale **€ 36,24**, reddito agrario **€ 18,72**;
- part. **38**, qualità **uliveto**, classe **1**, superficie **1.670 mq**, reddito domenicale **€ 7,76**, reddito agrario **€ 6,47**;
- part. **60**, qualità **uliveto**, classe **1**, superficie **8.590 mq**, reddito domenicale **€ 39,93**, reddito agrario **€ 33,27**;

Il perito ricorda che per questo lotto, vi è in corso un accertamento della servitù di diritto di passo attraverso la particella 37 (CT) e attraverso il resede della particella 2 subalterno 1 (CF), a favore della particella 4 subalterno 8.

DESCRIZIONE LOTTO B

Il **lotto B** (rappresentato in **BLU** all'inizio della risposta), è costituito da due edifici suddivisi in piccoli alloggi per attività turistico ricettiva, un edificio adibito a magazzino (ex stalletti), tre differenti e distinte aree urbane, una piccola struttura a due piani adibita ad ufficio/reception, oltre al resede circostante, costituito anche da particelle censite al catasto terreni. L'ingresso a tale lotto, è garantito dall'accesso "B" da via definita come località Farneta.

Anche questo lotto, cosi per come sono strutturati gli edifici, ha una forte propensione ad essere utilizzato per attività turistico ricettiva.

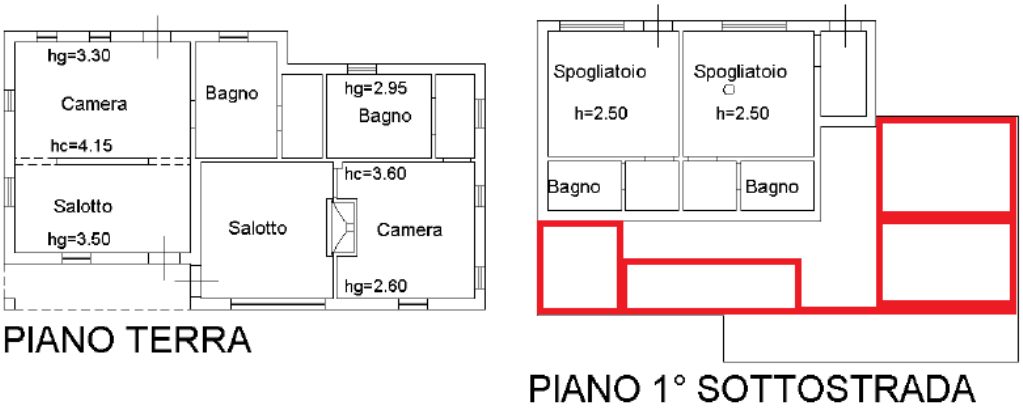


La prima struttura ricettiva (che per praticità chiameremo B1), è costituita da un fabbricato composto da due mini appartamenti al piano terra, e due

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

spogliatori con bagno al piano seminterrato, utilizzati molto probabilmente (per come sono strutturate le prese elettriche ed altri piccoli segnali) anch'essi come camere con bagno da affittare.

Oltre a questi locali, nel piano seminterrato denominato piano 1° sottostrada, troviamo altri locali non autorizzati dal Comune, ne tantomeno riportati nella planimetria catastale. In particolare si tratta di un primo locale adibito a centrale termica, un secondo locale adibito a deposito acqua, con vari autoclavi ed impianto a settori per irrigazione esterna, un piccolo corridoio ed altri due vani. In pratica l'abuso del piano seminterrato, è andato a completare la sagoma del fabbricato del piano terra. Nella figura sotto in rosso ho evidenziato i locali abusivi.



Questa struttura, è stata completamente ed ottimamente ristruttura con concessione edilizia del 2004, con materiali e finiture di pregio tipiche della casa toscana in pietra con tetto in laterizio di coppi e tegole, riquadri delle finestre in pietra serena lavorata, infissi con doppi vetri e persiane in legno, pavimentazione interna ed esterna in cotto, ringhiere in ferro battuto, etc. Va però detto che anche quest'immobile è stato oggetto di furti e vandalismo. Infatti sono stati portati via lampadari e molti componenti dell'impianto elettrico, oltre ad alcuni danni riscontrati nei bagni e su alcuni infissi.

Gli appartamenti al piano terra sono composti entrambi da un locale di ingresso denominato salotto con caminetto, una camera ed un ampio bagno con una

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

grande vasca quadrata con idromassaggio. Anche i due bagni sono pavimentati e rivestititi con ceramiche e marmi di pregio.

Strutturalmente si tratta di un edificio in muratura portante, con pietra a vista in esterno ed intonacato e tinteggiato internamente. Copertura a capanna realizzata con travi principali e secondarie in legno e pianelle in cotto.

I locali del piano seminterrato non sono collegati a quelli del piano terra, e sono accessibili solo dall'esterno. Anche questi due locali sono stati oggetto di atti di vandalismo e furti di alcuni pezzi di sanitari nei wc. I vani tecnici abusivi precedentemente descritti, risultano invece essere integri.

Dal punto di vista dimensionale, il piano terra dell'immobile individuato come B1, ha una superficie lorda pari a circa **94,83 mq** oltre a loggiato di circa **6,76 mq** ed al piano seminterrato una superficie autorizzata lorda pari a circa **49,88 mq**, oltre a circa altri 52,45 mq di superficie lorda abusiva (e che quindi non verrà considerata ai fini del calcolo del valore).

L'altezza utile del piano seminterrato è di circa 250 cm, mentre al piano terra (avendo il solaio del tetto a vista), varia da 260 cm lato muro fino a circa 415 cm nella parte più alta.

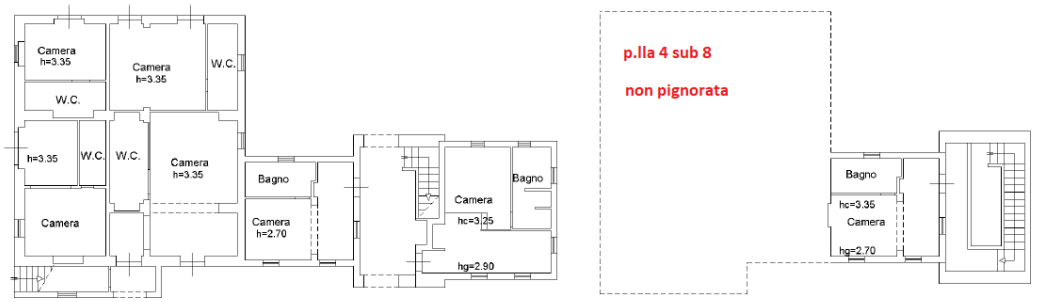
La seconda struttura ricettiva (che per praticità chiameremo B2), è costituita da 7 camere con bagno con forme e dimensioni diverse (6 al piano terra ed una al piano primo).



Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Anche questa struttura chiamata per praticità B2, è stata completamente ed ottimamente ristruttura con la stessa concessione edilizia del 2004, con materiali e finiture di pregio tipiche della casa toscana in pietra con tetto in laterizio di coppi e tegole, riquadri delle finestre in pietra serena lavorata, infissi con doppi vetri e persiane in legno, pavimentazione interna ed esterna in cotto, ringhiere in ferro battuto, etc. Anche qui naturalmente non sono mancati episodi di furti ed atti di vandalismo, soprattutto nei bagni e nei componenti dell'impianto elettrico. Tra queste camere ad uso ricettivo (tutte con accesso indipendente dall'esterno) abbastanza ampie come dimensione, ve ne sono almeno cinque con altro locale antistante la camera (una sorta di salottino). I sette bagni, di cui 3 senza finestra, sono ben rifiniti nei materiali di rivestimento e pavimentazione oltre agli elementi dei sanitari, con docce e vasche idromassaggio. Uno in particolare di notevole dimensione è diviso dalla camera in cui sono presenti grandi archi in muratura, da una parete in vetro e struttura in ferro con vasca ovale idromassaggio incassata a pavimento e ampia doccia a muro. Quindi in generale possiamo affermare che risultano essere molto ben rifiniti e ben dotati.

La camera del piano primo è raggiungibile tramite una graziosa scala esterna in porfido.



PIANO TERRA PIANO PRIMO

Strutturalmente l'immobile B2 è molto similare all'immobile B1 precedentemente descritto, con muratura portante faccia a vista con pietra a

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

vista nelle pareti esterne, ed intonacate e tinteggiate internamente. Solai e copertura realizzati con travi principali e secondarie in legno e pianelle in cotto.

L'esperto, come già ampiamente indicato nelle risposte precedenti e nella relazione preliminare, ricorda che una porzione del piano primo è costituito da un alloggio residenziale (p.lla 4 sub 8 – evidenziato in rosso nella pianta sopra), non pignorato, che ha anche il resede a comune con l'immobile B1 e l'immobile B2.

Dal punto di vista dimensionale, il piano terra dell'immobile individuato come B2, composto dai sei ambienti ricettivi, ha una superficie lorda pari a circa **213,34 mq** ed al piano primo con l'ultimo ambiente ricettivo con una superficie lorda pari a circa **31,43 mq**, oltre alla corte interna di circa **37,48 mq** sviluppata sui due piani.

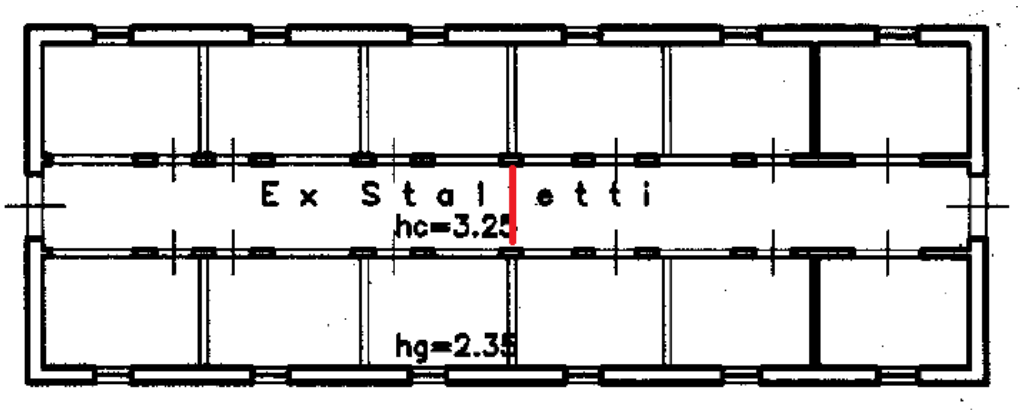
Ad eccezione di un paio di ambienti alti circa 270 cm e 290 cm, il piano terra ha un'altezza utile pari a circa 335 cm ed il piano primo un'altezza media utile (per effetto della copertura a capanna a vista) pari a circa 302 cm.

Il magazzino (ex stalletti) che in questa perizia viene indicato con B3, è costituito da un fabbricato rettangolare realizzato con mattoni faccia a vista impreziositi da cornici e lesene sempre in laterizio, con un solo piano fuori terra con copertura a capanna.



Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Internamente gli ambienti sono tutti suddivisi in varie celle con un ampio corridoio centrale. Ogni vano è dotato di finestra esterna realizzata in metallo. Nelle carte comunali e in quelle catastali gli ambienti interni sono tutti comunicanti tramite il corridoio centrale, mentre nella realtà, questa struttura al centro è stata chiusa, per cui attualmente vi sono due ambienti separati ed accessibili entrambi dall'estremità opposte del fabbricato.



La struttura è realizzata con pareti in muratura portante, con mattoni di laterizio faccia a vista esternamente ed intonacate internamente. La copertura a capanna è sorretta da travi in cemento (che appoggiano nella muratura esterna e in colonne di mattoni interne) e da tabelloni in laterizio a vista. I due portoni posti all'estremità dell'edificio sono in legno e abbastanza datati. La pavimentazione interna è grezza. In generale possiamo dire che questa struttura, a differenza di tutti gli altri edifici pignorati, non è stata ristrutturata e che quindi mostra i segni del tempo e anche del tipo di ambiente per la quale era stata costruita (ex stalletti).

Dal punto di vista dimensionale, questa struttura ha una ha una superficie lorda pari a circa **120,55 mq** con altezza utile al centro della capanna di circa 325 cm ed ai lati interni di circa 235 cm.

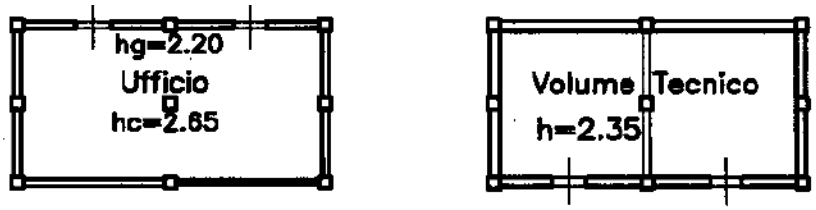
Si ricorda che questo magazzino attualmente risulta essere pignorato soltanto per 1/3 (quota afferente all'esecutato Tosato Domenico).

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

L’ultima struttura del lotto B, è costituita da un edificio rettangolare con copertura a capanna, realizzato in parte in muratura faccia a vista e strutturato su due piani non comunicanti tra loro, che in questa perizia per comodità indicheremo con B4 .



Il piano terra, costituito da un unico vano rettangola con destinazione ufficio, era probabilmente utilizzato come reception nell’attività turistico ricettiva. Mentre al piano seminterrato, a cui si accede tramite dei gradini esterni ricavati sul margine della scarpata, troviamo due vani separati, uno adibito a locale tecnico per impianto di riscaldamento e l’altro come magazzino.



Piano Terra Piano Seminterrato

La struttura è realizzata con travi e pilatri in muratura e tamponata in laterizio. Il solaio di mezzo e quello di copertura sono in laterocemento con travetti in cemento precompresso. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di alcune porzioni di muratura a vista. I pavimenti del piano terra sono in cotto, mentre nel seminterrato in ceramica di colore grigio.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Gli infissi sono in legno. In generale possiamo definire questa struttura sia dal punto di vista qualitativo che manutentivo, soprattutto per i suoi prospetti esterni, in buona condizione.

Dal punto di vista dimensionale, questa struttura ha una superficie lorda a piano di circa pari a circa **22,95 mq** con altezza utile del piano seminterrato pari a circa 235 cm e un'altezza utile media del piano terra (per effetto della copertura a capanna a vista) pari a circa 242 cm.

Anche qui, si ricorda che questa struttura attualmente risulta essere pignorata soltanto per 1/3 (quota afferente all'esecutato Tosato Domenico).

Completano la parte urbana di questo lotto, tre differenti aree urbane per forma e dimensione. Il subalterno 10 e 11 della particella 4 e la particella 100, rispettivamente di 50 mq, 4 mq e 70 mq.

Anche questo lotto è arricchito da porzioni di terreno agricolo destinato a bosco, seminativo ed uliveto, in particolare da 82.856 mq.

Dal punto di vista catastale, il lotto B risulta essere cosi identificato.

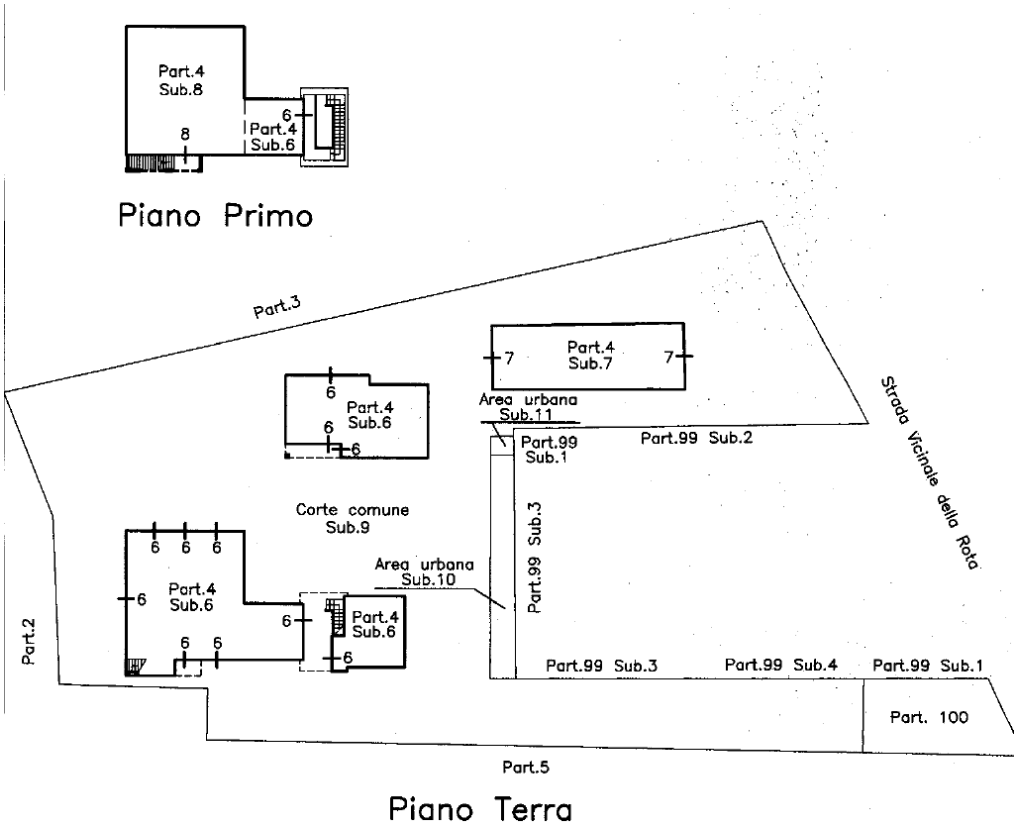
al **catasto Fabbricati** del Comune di Cortona al foglio 276:

- Strutture ricettive B1 e B2, come porzioni della part. **4**, sub. **6** graffata insieme alla part. **2** sub **1** in categoria **D2**, rendita catastale **18.258,00 €;**
- Magazzino B3, part. **4** sub **7**, in categoria **C2**, classe **3**, consistenza **99 mq**, rendita catastale **204,52 €**;
- Magazzino, part. **4** sub **10**, in categoria **F1** consistenza **50 mq**, rendita catastale **204,52 €**;
- Magazzino, part. **4** sub **11**, in categoria **F1**, consistenza **4 mq**, rendita catastale **204,52 €**;
- Area urbana p.lla part. **100**, in categoria **F1**, consistenza **70 mq**, rendita catastale **204,52 €**;

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

- Resede, part. **4** sub **9**, come Bene Comune Non Censibile (BCNC), ai subalterni 6, 7 e 8 (sub. non esecutato) della particella 4;
- Ufficio/Reception B4, part. **96**, in categoria **A10**, classe **1**, consistenza **1,5 vani**, superficie **30 mq**, rendita catastale **236,28 €**;

Questo raggruppamento catastale citato, come evidenziato nell'immagine seguente, risulta anche interamente raffigurato nel secondo foglio (foglio 4) dell'elaborato planimetrico della particella 2 e 4.



<u>E al **catasto terreni** del Comune di Cortona al foglio 276:</u>

- part. **3**, qualità **bosco alto**, classe 2, superficie **6.680 mq**, reddito domenicale **€ 4,83**, reddito agrario **€ 2,07**;
- part. **5**, qualità **seminativo**, classe **3**, superficie **4.696 mq**, reddito domenicale **€ 16,98**, reddito agrario **€ 12,13**;

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

- part. **11**, qualità **bosco misto**, classe **1**, superficie **15.970 mq**, reddito domenicale **€ 24,74**, reddito agrario **€ 4,95**;
- part. **12**, qualità **seminativo**, classe **3**, superficie **16.230 mq**, reddito domenicale **€ 58,67**, reddito agrario **€ 41,91**;
- part. **13**, qualità **seminativo**, classe **4**, superficie **4.530 mq**, reddito domenicale **€ 5,85**, reddito agrario **€ 5,85**;
- part. **36**, qualità **seminativo**, classe **3**, superficie **4.370 mq**, reddito domenicale **€ 15,80**, reddito agrario **€ 11,28**;
- porzione della part. **37**, qualità **uliveto**, classe **2**, superficie **6.040 mq**, reddito domenicale **€ 36,24**, reddito agrario **€ 18,72**;
- part. **44**, qualità **seminativo arborato**, classe **3**, superficie **140 mq**, reddito domenicale **€ 0,51**, reddito agrario **€ 0,29**;
- part. **47**, qualità **uliveto**, classe **2**, superficie **4.880 mq**, reddito domenicale **€ 15,12**, reddito agrario **€ 15,12**;
- part. **59**, qualità **uliveto**, classe **1**, superficie **5.020 mq**, reddito domenicale **€ 23,33**, reddito agrario **€ 19,44**;
- part. **61**, qualità **seminativo arborato**, classe **4**, superficie **2.740 mq**, reddito domenicale **€ 3,54**, reddito agrario **€ 2,83**;
- part. **72**, qualità **seminativo**, classe **3**, superficie **17.600 mq**, reddito domenicale **€ 63,63**, reddito agrario **€ 45,45**;

Anche in questo lotto, il perito ricorda che vi è in corso un accertamento della servitù di diritto di passo attraverso la particella 100 (CF), a favore della particella 4 subalterno 8.

Al fine di fornire più dati possibili nella descrizione dei due lotti, si allegano delle foto recuperate in archivio, relative alla struttura turistico ricettiva pignorata ancora in funzione. Si veda **Rilievo fotografico struttura integra da archivio**

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°8 - *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentono comunque l'identificazione del bene;

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

RISPOSTA AL QUESITO N°8

Come anticipato anche nella comunicazione preliminare e nella risposta al quesito numero uno, l'esperto ha accertato e verificato la conformità tra le indicazioni che identificano e descrivono attualmente il compendio immobiliare interessato, e quelle che sono contenute nel titolo di pignoramento, da cui, il sottoscritto, dichiara che i dati, così come riportati in entrambi i pignoramenti, identificano il compendio immobiliare esecutato in maniera chiara ed univoca.

Tuttavia il sottoscritto, come già anticipato anche nella comunicazione preliminare, ricorda che **alcune** particelle catastali pignorate, derivanti da segnalazioni di foto-identificazioni del catasto, ad oggi (a seguito di ordinanza comunale) sono state demolite, e che quindi non hanno nessuna consistenza e né tantomeno valore.

Inoltre ricorda che nel Certificato notarile redatto dal Notaio Aurelio Gavazzi, il bene immobiliare più consistente dell'intero compendio immobiliare pignorato, e cioè il sub. 6 p.lla 4 graffato con il sub. 1 p.lla 2 del foglio 276 è stato segnato erroneamente in due punti distinti, appartenenti al foglio 274.

Infine, si ripete che la particella 68 del foglio 276 (edificio destinato a culto privato), non risulta essere intestata agli esecutati Tosato Domenico, Giorgio e

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Stefano, ma bensì ancora alla defunta moglie e mamma degli esecutati, per effetto di errori in atti e successione. Ma comunque risulta essere ben individuata.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°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;*

RISPOSTA AL QUESITO N°9

Come già premesso anche nella comunicazione preliminare, pur rilevando alcune difformità catastali o errori al riguardo, visto anche i necessari lavori di demolizione di alcune strutture abusive (alcune con precisa ordinanza del Comune di Cortona), il sottoscritto, prima di aggiornare il catasto, pur rimanendo disponibile ad effettuare qualsiasi operazione catastale richiesta dal Giudice o dal creditore procedente, in questa fase suggerisce di non operare nessun aggiornamento catastale, e rimandare tutto nella fase in cui sia possibile fare tutti gli aggiornamenti meglio citati nel proseguo di questa risposta.

In particolare le irregolarità catastali sono le seguenti.

1. Tra le particelle esecutate, vi sono 4 subalterni nati dalla foto-identificazione del catasto, a cui doveva seguire l'esecuzione del rispettivo DOCFA con planimetrie catastali e l'inserimento in mappa (cioè al catasto terreni).

   In particolare il:

   - Sub. 2 p.lla 2 del foglio 276, censito in categoria C1;
   - Sub. 1 p.lla 117 del foglio 276, censito in categoria C2;
   - Sub. 1 p.lla 118 del foglio 276, censito in categoria C1;
   - Sub. 2 p.lla 118 del foglio 276, censito in categoria C2;

   Dalla ricerca fatta nell'archivio storico del Comune di Cortona, come presumibile, tali subalterni fotoidentificati, risultano essere stati costruiti senza

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

alcuna autorizzazione edilizia. Anzi per tali strutture, il Comune di Cortona, ha emesso alcune ordinanze di demolizione.

Dai contatti presi con l'ufficio che segue i fabbricati foto-identificati del catasto, e dalle foto che mi hanno inviato, possiamo fare la seguente possibile ricostruzione:



Il Sub. 2 p.lla 2 del foglio 276, censito in categoria C1, ricadente nella particella 2 del catasto terreni, dovrebbe corrispondere alla porzione di struttura bianca (parte alta) contornata in verde.

Il Sub. 1 p.lla 118 del foglio 276, censito in categoria C1, ricadente nella particella 59 del catasto terreni, dovrebbe corrispondere alla porzione bianca (parte bassa) contornata in verde.



Foto rilevata dal catasto

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f



Foto di archivio recuperata



Foto attuale

L'insieme di questi due subalterni, dunque dovrebbe corrispondere alla struttura fotoidentificata a cavallo del foglio 2 e del foglio 59, identificata in colore verde nell'aerofoto 1. Questa struttura attualmente risulta essere completamente demolita. Quindi anche la rendita presunta attribuita dal catasto, ad oggi risulta essere pari a zero.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Per sanare questa situazione, si dovrà presentare al catasto urbano due DOCFA di demolizione, sopprimendo il sub. 2 della p.lla 2 e il sub. 1 della p.lla 118 (che attualmente hanno una rendita presunta dalla foto-identificazione). Non essendo mai stato fatto il trasferimento dal CF al CT delle particelle originarie ovviamente non occorre cancellare ai terreni le particelle, che difatti esistono solo al CF con gli identificativi sub. 2 p.lla 2 e sub. 1 p.lla 118.

Per tale procedura il sottoscritto prevede un costo di **700,00 euro** oltre a quanto previsto per legge di onorario professionale per la redazione dei due DOCFA, oltre alle spese vive catastali pari a **100,00 euro**.

Il Sub. 1 p.lla 117 del foglio 276, censito in categoria C2, ricadente nella particella 5 del catasto terreni, dovrebbe corrispondere alla porzione bianca (dx) contornata in celeste.

Il Sub. 2 p.lla 118 del foglio 276, censito in categoria C2, ricadente nella particella 59 del catasto terreni, dovrebbe corrispondere alla porzione bianca (sx) contornata in celeste.



Foto catastale



Foto attuale

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

L'insieme di questi due subalterni, dunque dovrebbe corrispondere alla struttura foto-identificata a cavallo del foglio 5 e del foglio 59, identificata in colore celeste nell'aerofoto 1.

Questa struttura attualmente risulta essere ancora esistente, ma con una ordinanza di demolizione redatta dal Comune di Cortona ancora attiva, in quanto non ancora completamente adempiuta. Per cui, per tale tipo di struttura, il sottoscritto suggerisce la sua demolizione fisica (in quanto non sanabile) e successivamente la stessa procedura di soppressione del sub. 1 p.lla 117 e del sub 2 p.lla 118 al catasto fabbricati.

Per tale procedura il sottoscritto prevede un costo di **5.000,00 euro** per la demolizione e trasporto in discarica della struttura abusiva, un costo di **700,00 euro** oltre a quanto previsto per legge di onorario professionale per la redazione dei due DOCFA, oltre alle spese vive catastali pari a **100,00 euro**.

2. Nell'ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Cortona, vi sono comprese anche altre strutture attualmente ancora esistenti. In particolare l'ampliamento della struttura in muratura adibita a cucina, composta da due blocchi di dimensioni consistenti.



Attualmente nella planimetria della particella 4 sub 6 graffata insieme alla particella 2 sub 1 (particella in cui c'è riportata la villa, la piscina e i bagni), è

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

riportata anche la cucina com'è attualmente, quindi comprendente anche l'abuso che deve essere demolito. Detto questo, in base all'ordinanza comunale, i due blocchi abusivi della cucina dovranno essere demoliti e poi dovrà essere presentato un nuovo DOCFA catastale con la corretta consistenza della cucina visto che è insieme alla villa con piscina e bagni, e quindi dovranno essere ripresentati tutti quanti.

Nell'occasione del rifacimento di questo DOCFA, se viene accolta la proposta di dividere il compendio immobiliare pignorato nei due lotti distinti LOTTO A e LOTTO B, potrà essere divisa la particella 4 sub 6 graffata con la particella 2 sub 1 a costo zero (in quanto sono necessari i suoi aggiornamenti).

Per tale procedura il sottoscritto prevede un costo di **12.000,00 euro** per la demolizione e trasporto in discarica dei due blocchi abusivi della cucina in muratura, un costo di **1.200,00 euro** (in quanto va misurato e ridisegnato tutta la villa, la piscina, i bagni e la cucina) oltre a quanto previsto per legge di onorario professionale per la redazione del nuovo DOCFA, oltre alle spese vive catastali pari a **50,00 euro**.

3. L'edificio destinato al culto privato, individuato con la particella 68 del foglio 276 in categoria B7, è privo della planimetria catastale. Per l'inserimento di tale planimetria, tramite la presentazione di un nuovo DOCFA, il sottoscritto prevede un costo professionale di **500,00 euro** oltre a quanto previsto per legge, oltre alle spese vive catastali pari a **50,00 euro**.
4. Un altro aggiornamento che deve essere fatto al catasto fabbricati, è quello relativo alla regolarizzazione dei vani non autorizzati al piano seminterrato dell'immobile identificato come B1 in questa procedura all'interno del LOTTO B. Naturalmente prima di questa operazione, è necessario regolarizzare in Comune l'abuso, che essendo volume tecnico ed interrato non dovrebbero esserci particolari problemi per essere sanato. Per tale procedura di aggiornamento catastale tramite la presentazione di un nuovo DOCFA, il

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

sottoscritto prevede un costo professionale di **600,00 euro** (in quanto va rimisurato e ridisegnato tutto l'edificio compreso il piano primo) oltre a quanto previsto per legge, oltre alle spese vive catastali pari a **50,00 euro**.

5. Infine, per come è ora la divisione dell'immobile identificato con la particella 4 sub. 7 del LOTTO B, con destinazione d'uso magazzino, per effetto della parete che divide il corridoio centrale in due ambienti separati ed indipendenti, andrebbe aggiornato il DOCFA in quanto cambia la rendita catastale. Naturalmente anche qui, prima dovrebbe essere regolarizzata tale divisione urbanisticamente in Comune e poi aggiornato il catasto. Un'altra soluzione per la sua regolarizzazione sia urbanistica che catastale, è quella della demolizione della parete larga circa 150 cm ed altra circa 300 cm. Comunque non volendo demolire tale parete, è necessario la presentazione di un nuovo DOCFA, per il quale il sottoscritto prevede un costo di **500,00 euro**, oltre a quanto previsto per legge, oltre alle spese vive catastali pari a **50,00 euro**.

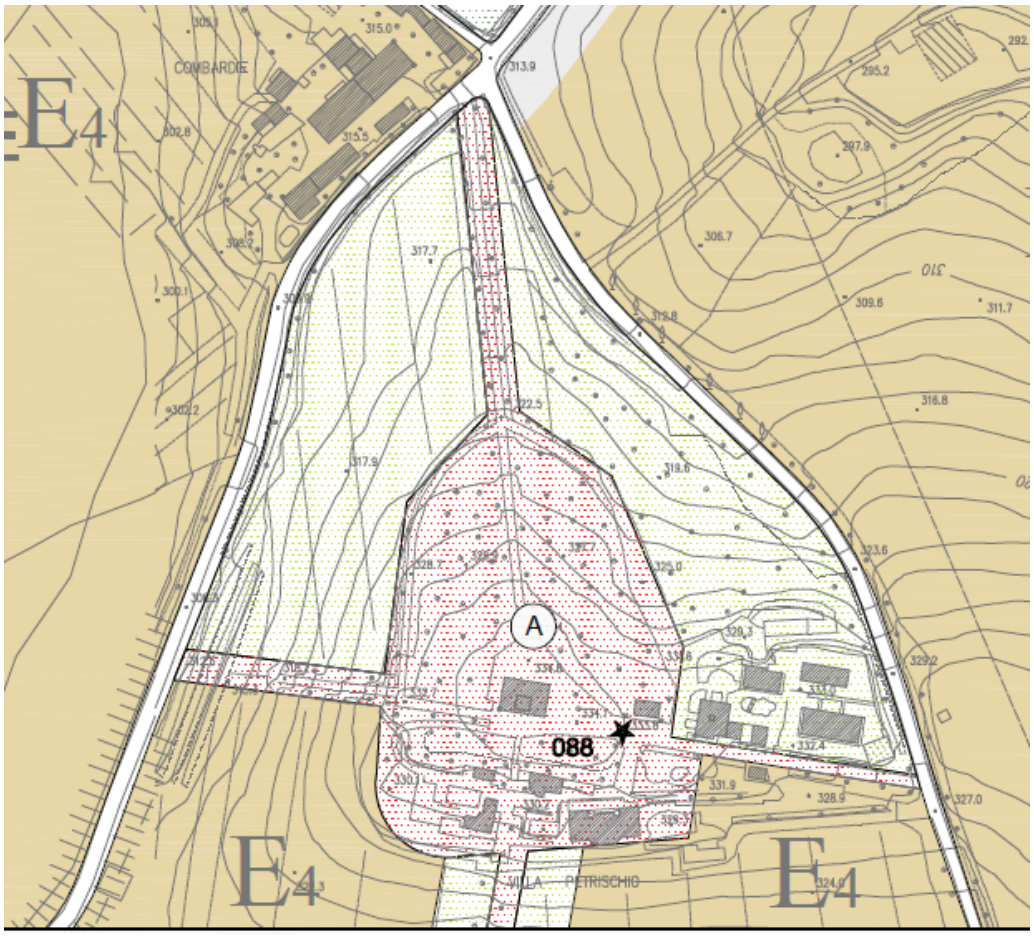
Fatta questa necessaria premessa, e fatto salvo le eccezioni precedentemente indicate, il sottoscritto dichiara la regolarità catastale per tutto il resto del compendio immobiliare pignorato, ovvero, quanto riportato nelle planimetrie catastali e nelle visure catastali aggiornate, **risultano essere perfettamente "coerenti" ed "aggiornati"** a quanto depositato in Comune, ovvero a quella veritiera dello "Stato dei Luoghi", così come visionata dal C.T.U. al momento dei sopralluoghi.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°10 - *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il Certificato di Destinazione Urbanistica;*

RISPOSTA AL QUESITO N°10

Dal punto di vista urbanistico, lo strumento comunale vigente - ovvero il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Cortona (AR), classifica l'area nella quale è inserito il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva, prevalentemente in **zona a matrice storica, zona omogenea "A"** ai sensi del D.M.1444/1968, in **Zona E4 "Le Colline Emergenti della Val Di Chiana" e verde di rispetto** in area di tutela delle Ville**.**



Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Va aggiunto che, in quest'area vi è anche una scheda del Regolamento Urbanistico vigente (del 2008) per la disciplina del patrimonio edilizio di valore nel territorio extraurbano, ed è riferito agli edifici che si trovano al di fuori della **Zona A** "zona a matrice storica" – Zona Omogenea "A" (La scheda 88). In realtà questa scheda, redatta nel 2008 è superata dagli interventi di ristrutturazione autorizzati con la Concessione Edilizia n. 21 del 12 marzo 2004 in cui sono stati completamente trasformati gli organismi edilizi rappresentati nella scheda anche con il cambio di destinazione d'uso.

Comunque, volendo vedere in dettaglio tutte le destinazioni urbanistiche di ogni singola particella nel Comune di Cortona al foglio 276, abbiamo:

- P.lla **1**: in parte **Zona A** "zona a matrice storica" – Zona Omogenea "A", in parte **Viabilità**, in parte **Verde di Rispetto** che ricade in Area di Tutela delle Ville. Territorio Urbanizzato **FUORI**;
- P.lle **2,4,11,13,59,60 e 100**: in parte **Zona A** "zona a matrice storica" – Zona Omogenea "A", in parte **Zona E4** "Le Colline Emergenti della Val Di Chiana" Territorio extraurbano, in parte **Verde di Rispetto** che ricade in Area di Tutela delle Ville. Territorio Urbanizzato **FUORI**;
- P.lle **5,38 e 96**: in **Zona E4** "Le Colline Emergenti della Val di Chiana" Territorio extraurbano e ricade in Area di Tutela delle Ville;
- P.lla **6**: in parte **Zona A** "zona a matrice storica" – Zona Omogenea "A", in parte **Zona E4** "Le Colline Emergenti della Val di Chiana" Territorio extraurbano, in parte **Viabilità** che ricade in Area di Tutela delle Ville. Territorio Urbanizzato **FUORI**;
- P.lle **7,10, e 61**: in parte **Zona E4** "Le Colline Emergenti della Val Di Chiana" Territorio extraurbano, in parte **Verde di Rispetto** che ricade in Area di Tutela delle Ville;
- P.lle **12 e 47**: in parte **Zona A** "zona a matrice storica" – Zona Omogenea "A", in parte **Zona E4** "Le Colline Emergenti della Val Di Chiana" Territorio

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

extraurbano, in parte **Viabilità**, in parte **Verde di Rispetto** che ricade in Area di Tutela delle Ville. Territorio Urbanizzato **FUORI**;

- P.lle **37, 44 e 68**: in parte **Zona A** "zona a matrice storica" – Zona Omogenea "A". Territorio Urbanizzato **FUORI**;
- P.lla **72**: in parte **Zona E4** "Le Colline Emergenti della Val di Chiana" Territorio extraurbano, in parte **Viabilità** che ricade in Area di Tutela delle Ville;

Il Territorio urbanizzato, è definito dall'art. 4 della L.R. 65/2014 ed individuato dal Piano Strutturale Intercomunale di Cortona adottato con D.C.C. n. 17 del 28/02/2022.

Gli interventi possibili all'interno di queste zone, sono definiti dalla scheda 88 precedentemente citata e dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona.

Come richiesto dal quesito, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire anche il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) di tutte le particelle censite al Catasto Terreni ed a tutte le particelle in cui sono inseriti gli immobili accampionati al Catasto Fabbricati.

Si veda l'allegato **"Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Cortona"** e la **"Scheda 88"**.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°11 - *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione d' agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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 dagli artt.40, comma 6° della L.28 Febbraio 1985, n.47, e 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*

RISPOSTA AL QUESITO N°11

L'esperto - a seguito delle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Cortona - ha potuto verificare che il compendio immobiliare subastato, meglio descritto al punto 7 di questa perizia, presenta alcune difformità urbanistiche rispetto ai progetti e/o quant'altro presentato con i vari titoli abilitativi che si sono susseguiti fino ad oggi e che in questa risposta vengono meglio specificati.

Innanzi tutto va detto che ad eccezione di alcune strutture come la piscina interrata esterna, i relativi servizi igienici e la cucina, gli immobili pignorati risultano essere stati costruiti in epoca remota, cioè di sicuro prima del settembre del 1967 (in cui non era necessario avere una licenza edilizia per costruzione), per cui la verifica è stata fatta attraverso tutti i permessi riscontrati nell'archivio comunale a partire dal 1971, anno della loro prima ristrutturazione presente in Comune.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Comunque, volendo elencare in maniera cronologicamente progressiva, tutte le pratiche edilizie/urbanistiche depositate in Comune di Cortona che hanno interessato il compendio immobiliare pignorato, abbiamo:

- Permesso a Costruire n. 191/1971, richiesta da [redacted], relativo al progetto di restauro e modifiche interne alla Villa, con interessamento al piano terra, piano primo, secondo e ai prospetti;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 68/96, richiesta da [redacted], per escavazione di pozzo artesiano per uso domestico, nella particella 276 subalterno 10;
- Concessione Edilizia n. 219/97, richiesta dalla società [redacted], per la costruzione di piscina interrata e annessi di servizio;
- DIA n. 49/98, protocollo n. 722 del 15 gennaio 1998, richiesta da [redacted], relativa alla denuncia di inizio lavori per modifiche interne al piano secondo della Villa;
- DIA n. 428/98, protocollo n. 2132 del 5 novembre 1998, richiesta da [redacted] relativa alla denuncia di inizio lavori per modifiche interne al piano primo della Villa;
- Autorizzazione Edilizia n. 40 del 3 marzo 2001, richiesta da [redacted] per opere di ristrutturazione edilizia di porzione di due fabbricati (il primo la Villa ed il secondo il piano primo del fabbricato non esecutato p.lla 4 sub.8) con cambio di destinazione d'uso;
- DIA Edilizia n. 812/02 protocollo 10732 del 23 aprile 2002, richiesta da [redacted], relativa ad opere interne a fabbricato adibito a cucina;
- Concessione Edilizia n. 21 del 12 marzo 2004, richiesta da [redacted] per opere di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con cambio

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

d’uso di due annessi agricoli in strutture alberghiere all’interno della particella n.4;

- DIA Edilizia n. 504/04 protocollo 11331 del 4 maggio 2004, richiesta da [redacted], relativa ad istallazione deposito di GPL nella particella 10;
- Provvedimento di diniego n. 12/2018, dell’istanza di sanatoria per abusi edilizi presentata in data 10/12/2004 prot. n. 30418. [redacted]
- Ordinanza n. 11 del 12/06/2019, del Comune di Cortona, inerente la demolizione di opere abusive con ripristino dello stato dei luoghi, entro 90 giorni dalla notifica. In particolare la struttura in muratura adibita a cucina (per la quale era stato dato il diniego nel 2018), manufatto in legno adibito a magazzino/celle frigorifere adiacente alla cucina, costituito da 3 corpi di fabbrica assemblati tra loro, immobile sala eventi composto da un corpo centrale ottagonale e due corpi laterali rettangolari (struttura in legno e vetro con copertura rigida, pavimentazione interna e dotata di impianto elettrico), e struttura adiacente alla piscina realizzata in legno e vetro con copertura in materiale rigido;
- Ordinanza n. 21 del 07/10/2019, del Comune di Cortona, inerente la proroga dei termini di cui all’ordinanza di demolizione opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi, n. 11 del 12/06/2019, delle struttura precedentemente citate.
- Ordinanza n. 31 del 27/12/2019, del Comune di Cortona, inerente la proroga dei termini di cui all’ordinanza di demolizione opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi, n. 11 del 12/06/2019 e con successiva ordinanza di proroga n. 21 del 07/10/2019, delle struttura precedentemente citate. Proroga al 20/01/2020;

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Come già anticipato, al momento del mio primo accesso, eseguito insieme al delegato Dott. Matteo Cipolli in rappresentanza dell'Istituto di Vendite Giudiziarie (IVG) in data 14 Luglio 2022 a partire dalle ore 9,00, sono emerse varie difformità sia urbanistiche che catastali.

In particolare, in merito alla conformità urbanistica, si comunica quanto segue.

La villa il Petrischio, facente parte del LOTTO A, risulta essere conforme urbanisticamente in base all'Autorizzazione Edilizia n. 40 del 3 marzo 2001, richiesta da Isabella Guastini Adriani, ad eccezione di una lieve e differente rappresentazione della scala di accesso al piano sottotetto, oltre ad una piccola scala per soppalco riportata nelle carte e non presente nella realtà sempre nella camera del sottotetto. Tale differenza assomiglia più ad un piccolo errore grafico che ad un abuso edilizio, in quanto non incide in nessun parametro urbanistico.

La piscina, con i relativi servizi igienici e la cucina annessa del LOTTO A, risultano essere conformi urbanisticamente in base alla Concessione Edilizia n. 219/97, richiesta dalla [redacted]

Tuttavia, come già anticipato, per la cucina e per il manufatto in legno adibito a magazzino/celle frigorifere adiacente alla cucina, composto da tre corpi di fabbrica assemblati tra loro, sussiste un'ordinanza comunale di demolizione per abusi in quanto non sanabili. Infatti, la [redacted] ha realizzato l'ampliamento della cucina in muratura (autorizzata nel 97) e successivamente ha richiesto la sua regolarizzazione con istanza di sanatoria per abusi edilizi presentata in data 10/12/2004 prot. n. 30418, alla quale però il Comune di Cortona ha risposto negativamente con provvedimento di diniego n. 12/2018. Mentre il manufatto di legno è stato realizzato senza nessun titolo abilitativo. Quindi, per queste due strutture (e per altra struttura citata in seguito) è vigente un'ordinanza comunale di demolizione degli abusi edilizi citati, prorogata fino al 20/01/2020 e mai attuata. Per la demolizione

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

dell'ampliamento della cucina in muratura, il sottoscritto (come indicato nella risposta al quesito numero 9) ha stimato un costo di **12.000,00 euro** per la demolizione e trasporto in discarica dei corpi di fabbrica abusivi della cucina in muratura, oltre il costo di **6.000,00 euro** per la demolizione e trasporto in discarica del manufatto in legno adiacente alla cucina.

L'ordinanza citata, fa riferimento anche alla struttura in legno nominata nel pignoramento, in particolare alle particelle fotoidentificate, **Sub. 1 p.lla 117 del foglio 276**, censito in categoria C2, ricadente nella particella 5 del catasto terreni, e al **Sub. 2 p.lla 118 del foglio 276**, censito in categoria C2, ricadente nella particella 59 del catasto terreni. Tale struttura, è citata nell'ordinanza di demolizione in quanto completamente abusiva e non sanabile. Per tale struttura il sottoscritto, come riportato anche nella risposta del quesito numero 9, prevede un costo di **5.000,00 euro** per la demolizione e trasporto in discarica.

Per quanto riguarda l'edificio a culto privato, va detto che, sia dal tipo di struttura/costruzione, che da quanto riscontrato dalle carte, è sicuramente un immobile molto remoto, costruito sicuramente prima del settembre del 1967, e molto probabilmente realizzato in contemporanea con la Villa il Petrischio databile intorno al XVIII secolo, in quanto già presente nel catasto Leopoldino del 1823. Per tale struttura, il sottoscritto non ha rintracciato alcuna pratica edilizia dall'archivio del Comune di Cortona.

Gli immobili identificati come B1 e B2 all'interno di questa perizia, riportati anche nella scheda 88 del regolamento urbanistico del 2008 per la disciplina del patrimonio edilizio di valore nel territorio extra urbano, risultano essere conformi urbanisticamente in base alla Concessione Edilizia n. 21 del 12 marzo 2004, richiesta da Isabella Guastini Adriani, per opere di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con cambio d'uso di due ex annessi agricoli, ad eccezione dei locali già citati nel seminterrato dell'immobile B1. Infatti in tale seminterrato, il volume reale è superiore a quello autorizzato, in pratica è stato

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

utilizzato tutta la superficie della sagoma dell'edificio al piano terra. Essendo un volume interrato interno alla sagoma dell'edificio del piano terra, il sottoscritto non vede particolari difficoltà nella sua regolarizzazione. Se poi dovessero emergere delle problematiche inerenti all'edificio schedato, è sempre possibile murare la porta di accesso alle stanze abusive per ripristinare la regolarità urbanistica.

Comunque nella quasi certa possibilità della sua regolarizzazione tramite pratica di accertamento di conformità in sanatoria, il sottoscritto prevede un costo per la sanatoria da corrispondere al comune pari a circa **7.000,00** euro comprensivi dei diritti di segreteria, sanzione amministrativa e contributo del costo di costruzione del volume in ampliamento, oltre al costo dell'onorario professione per la presentazione della sanatoria pari a **1.600,00** oltre quanto previsto per legge per iva e contributi previdenziali.

Sia per il magazzino (ex stalletti), che per la struttura con destinazione a ufficio (entrambi del LOTTO B), costruiti sicuramente in epoca remota, nell'archivio storico del Comune di Cortona non c'è nessuna pratica depositata. L'unica presenza rintracciata è quella relativa alla scheda 88 precedentemente citata all'interno del Regolamento Urbanistico del 2008 (quindi riconosciuta all'interno nello strumento di pianificazione urbanistica). Inoltre va anche detto che tale area è stata oggetto di verifiche e controlli sia dei vigili che da parte del personale tecnico del Comune di Cortona. Per tanto, dopo tali controlli, e dopo aver effettuato ordinanze di demolizione soltanto di alcune strutture, risulta poco probabile che non abbiano verificato la regolarità urbanistica anche di tali strutture.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°12 - ***Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia***. *Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.* ***Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione,*** *anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare* ***l'indennità di occupazione*** *(determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché 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;

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

RISPOSTA AL QUESITO N°12

Il sottoscritto perito, a seguito del primo sopralluogo congiunto con il delegato Cipolli dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, ha potuto accertare che il compendio immobiliare pignorato allo stato attuale risulta essere in stato di abbandono e quindi non occupato. Infatti come già anticipato, tutto gli immobili del compendio pignorato, risultano essere stati oggetto di furti e di atti vandalici, come la rottura delle porte d'ingresso o altro, mai riparati.

Anche dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non è emerso alcun contratto di locazione registrato in essere per la gestione della struttura turistico ricettiva. L'ultimo contratto di locazione registrato, è stato risolto in data 13/03/2019 (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**registro locazioni**").

Infine, per il compendio immobiliare pignorato, non essendo occupato, non vi è la necessità di determinare l'indennità di occupazione.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°13 - *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

RISPOSTA AL QUESITO N°13

Come richiesto dal quesito, il sottoscritto ha provveduto a reperire il Certificato contestuale di Residenza e di stato di Famiglia degli esecutati, [redacted] cui risulta che:

[redacted]

oggetto appartenenti per un terzo all'esecutato [redacted]

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°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);*

RISPOSTA AL QUESITO N°14

In aggiunta a quanto già "detto" dall'esperto nelle risposte ai quesiti 12 e 13, si aggiunge che non vi è nessun provvedimento di assegnazione della casa pignorata.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°15 - *Precisi **le caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

RISPOSTA AL QUESITO N°15

L'esperto, come già anticipato nella risposta al quesito numero sette della presente perizia, ha verificato la sussistenza, ma non ha potuto verificare la funzionalità degli impianti in quanto sono risultati tutti staccati e nel caso dell'impianto elettrico anche in parte saccheggiato.

Come premessa generale, possiamo comunque dire, che per tutto il compendio immobiliare pignolato, da quanto visto durante i sopralluoghi, da quanto riscontrato dalle carte documentarie e dalla testimonianza degli esecutati, era dotato di impianti sofisticati importanti.

IMPIANTO ELETTRICO – In merito all'impianto elettrico, possiamo innanzitutto dire che vi sono due contatori autonomi e separati, localizzati in prossimità dell'accesso da via denominata località Farneta. Il primo da 15 kw per servire il lotto A, ed il secondo da 40 kw per servire tutto il resto (lotto B, oltre a tutta l'irrigazione del compendio immobiliare). Vi sono 3 importanti quadri elettrici, nella villa e due nel borgo (gli edifici del lotto B), che però attualmente sono stati in parte saccheggiati. Secondo la testimonianza, tali impianti separati, in caso di un guasto di uno, avevano la possibilità di essere provvisoriamente rimpiazzati dall'altro (cioè erano complementari). Inoltre, sempre secondo tale testimonianza, era presente anche un generatore di corrente elettrica attivo in caso di black out esterno, tramite un impianto che raggiungeva i quadri elettrici citati.

Sia nella villa che nelle altre strutture ricettive, l'impianto risulta essere prevalentemente del tipo sottotraccia, con quadri elettrici e "scatole" per "prese" ed "interruttori" elettrici. I punti luce prevalenti consistono in

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

lampadari sospesi, appliques, etc….. In generale questi punti luce, cosi come gli altri elementi/componenti elettrici (come “prese” ed “interruttori”) che sono inseriti nei quattro alloggi, risultano essere in buono stato di conservazione manutenzione, fatta eccezione per quelle porzioni che sono state oggetto di vandalismo e furti ampiamente citati.

Dunque, seppur ben strutturato, non è stato possibile verificare la funzionalità di tale impianto elettrico.

IMPIANTO IDRICO – Anche in merito all’adduzione idrica, esistono due contatori di acqua pubblica localizzati sempre in prossimità dell’accesso al lotto B da via denominata località Farneta. Uno per la villa, la piscina e la cucina annessa, ed uno per gli edifici del borgo (edifici B1, B2, B3 e B4).

Oltre a queste due utenze (attualmente staccate), vi è anche un pozzo autorizzato che veniva utilizzato per l’irrigazione di tutto il verde del complesso ricettivo.

A completamento di questi impianti, per indicazione degli esecutati (in quanto non verificabile la destinazione delle cisterne esistenti) vi sono anche due vasche di accumulo di acqua da circa 10 mc ciascuna localizzate una nel lotto A e una nel lotto B.

SMALTIMENTO REFLUI – Lo smaltimento delle acque chiare, delle acque nere e delle acque saponose, avviene in maniera tradizionale attraverso pozzetti e fosse biologiche dedicate per ogni struttura che poi presumibilmente vengono smaltite attraverso una sub irrigazione fatta nei terreni di proprietà circostante, in quanto è assente nelle vicinanze la pubblica fognatura per l’allacciamento.

IMPIANTO TERMICO – Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, per quanto visto, è strutturato tramite impianto a gpl misto con impianto a gasolio, con caldaie localizzate sia nella villa che nel piano interrato del fabbricato ricettivo individuato come B1. Anche questo naturalmente risulta

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

essere tutto scollegato e dunque non è stato possibile verificarne il suo funzionamento.

Dunque, da quando emerso durante il sopralluogo effettuato e descritto per i vari impianti, l'esperto, non considera alcun costo specifico per l'adeguamento di ogni singolo impianto, ma delle sue caratteristiche, "carenze" e "mancanze" per effetto dei furti e degli atti vandalici, ne terrà conto nella valutazione estimativa complessiva del bene in oggetto.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°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 d'accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni dei terzi)* ***evitando la creazione di lotti interclusi*** *e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

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

RISPOSTA AL QUESITO N°16

L'esperto considera nella presente relazione tecnico-estimativa, come già anticipato in alcune risposte dei quesiti precedenti, vista le caratteristiche del compendio immobiliare pignorato, "funzionali", "fisiche", di possesso/titolarità, etc., etc., che questa possa essere valutata e considerata ai fini della "futura" vendita coattiva in più lotti. In particolare dal **lotto A** (rosso), **lotto B** (blu).

La suddivisione dei lotti sopradescritti, oltre che a tenere conto delle caratteristiche citate sopra, nasce dalla volontà del sottoscritto di valorizzare al massimo il compendio immobiliare per la vendita coattiva. Infatti a parere del sottoscritto, essendo un compendio immobiliare di discrete dimensioni (circa 1.369,31 mq di superficie lorda degli immobili con circa 9.672,32 mq di resede, oltre a tutti i lotti di terreno di circa 128.456 mq), andrebbe in vendita ad un

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

valore importante che limiterebbe la platea dei potenziali acquirenti, i quali a sua volta (sempre a parere del sottoscritto), aspetterebbero comunque alcune aste deserte per acquistare il complesso immobiliare pignorato ad un prezzo molto più interessante. Viceversa, con la suddivisione dei due lotti autonomi ed indipendenti, è possibile aumentare la platea dei potenziali acquirenti, e lasciare sempre la possibilità della trattativa di tutti e due i lotti per chi ne fosse interessato.

Ogni lotto ha un ingresso indipendente, e gli impianti sono separati tra di sé.



Come già anticipato, per la formazione di questi due lotti indipendenti dal punto di vista catastale, è necessario operare una suddivisione della particella 4 subalterno 6 attualmente graffata con la particella 2 subalterno 1 nelle due particelle originarie separate, anche se tali lotti sono definiti in maniera chiara per effetto proprio dell'unione delle due particelle con elaborati planimetrici molto chiari e distinti. Per questo è necessario presentare un nuovo DOCFA di divisione delle due particelle. DOCFA che comunque deve essere presentato per l'aggiornamento delle varie irregolarità catastali, meglio descritte nella risposta del capitolo numero nove.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°17 - *Determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

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

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

RISPOSTA AL QUESITO N°17

L'esperto, ribadendo che non vi sono contratti di locazione opponibili alla procedura, o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, al fine della determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, ritiene che il criterio di stima più appropriato per tale valutazione, sia quello sintetico comparativo.

Questo metodo di stima, da utilizzare per i fabbricati dei lotti A, B, si basa sulla comparazione dei beni del compendio immobiliare oggetto di valutazione con altri beni immobiliari aventi caratteristiche similari ed ubicati nella medesima zona; assumendo quale termine di confronto il parametro tecnico consistente nel metro quadrato della superficie lorda.

Il procedimento consisterà nel determinare prima il più probabile valore di mercato del bene considerato nella sua condizione di ordinarietà, per poi eseguire le eventuali aggiunte o detrazioni "economico/estimative" al fine di riportare il loro valore nelle reali condizioni in cui questo si trova al momento della valutazione.

Il valore al metro quadrato (al mq.) della superficie che compone i beni del complesso immobiliare esecutato, sarà così riferito e moltiplicato per il valore determinato dalla sommatoria delle superfici lorde delle varie stanze che compongono le varie unità dei vari lotti. Ovviamente nella determinazione del valore unitario al mq. della superficie, si terranno in debita considerazione ulteriori parametri, quali le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari oggetto di stima. Tra queste, la tipologia dei fabbricati nelle sue interezze, le loro destinazioni d'uso, le caratteristiche relative alla distribuzione interna dei locali, le finiture presenti, lo stato di consistenza, l'epoca di costruzione, il suo stato di manutenzione/conservazione, la presenza di resede esclusivo, la mancanza del condominio, così come a tante altre specificità che sono proprie del compendio interessato dalla presente stima.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Anche per la valutazione dei terreni agricoli, l'esperto ritiene che il criterio di stima più appropriato per tale valutazione sia quello sintetico comparativo, basandosi sulla comparazione con altri beni immobiliari aventi caratteristiche similari ed ubicati nella medesima zona; assumendo quale termine di confronto il parametro tecnico consistente nel metro quadrato della superficie catastale di tali aree. Nel procedere con tale comparazione, è stato tenuto conto della media delle quotazioni dei Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cortona (AR) Anno 2021.

VALUTAZIONE LOTTO A

Tenuto quindi in considerazione le caratteristiche del lotto A ampiamente descritto, il suo stato di conservazione/manutenzione, il sottoscritto attribuisce i seguenti valori al mq. di superficie lorda da applicare:

- € **2.200,00** (duemiladuecento,00 Euro) per l'area abitabile (villa);
- € **1.700,00** (millesettecento,00 Euro) per l'area della cappella privata;
- € **1.200,00** (milleduecento,00 Euro) per l'area dei bagni della piscina e della cucina;
- € **20,00** (venti,00 Euro) per il resede dell'area della villa (si ricorda che in alcune porzioni di tale resede insiste una verifica dell'esistenza di diritto di servitù di passo, a favore della particella 4 subalterno 8);

In merito alla piscina esistente, il sottoscritto stima un costo di **euro 35.000,00** a corpo, in virtù anche della sua localizzazione.

Per la consistenza della superficie lorda dei fabbricati del lotto A, è stato fatto riferimento al contenuto della Norma UNI 10750/2005 e del D.P.R. 138/98, allegato C. Quindi la consistenza è stata calcolata in base al 100% della superficie lorda abitabile. Inoltre in questa valutazione sarà considerato il 100% della superficie del resede esclusivo. Per cui avremo:

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

A1 - mq. **186,19** per il piano terra della Villa il Petrischio;

A2 - mq. **186,19** per il piano primo della Villa il Petrischio;

A3 - mq. **186,19** per il piano secondo della Villa il Petrischio;

A4 - mq. **42,74** per il piano mansarda della Villa il Petrischio;

A5 - mq. **48,60** per la Cappella privata;

A6 - piscina;

A7 - mq. **17,60** per i bagni della piscina;

A8 - mq. **23,50** per la Cucina esterna (superficie autorizzata);

A9 - mq. **7.403,80** di resede dell'area della Villa, a cui è stato tolto 449 mq riportati nel lotto B;

Pertanto avremo:

	LOTTO A					
	descrizione	**piano**	**mq**	**%**	**€/mq**	**totale**
A1	Villa il Petrischio	pt	186,1	100%	2.200,00 €	409.420,00 €
A2	Villa il Petrischio	p1	186,1	100%	2.200,00 €	409.420,00 €
A3	Villa il Petrischio	p2	186,1	100%	2.200,00 €	409.420,00 €
A4	Villa il Petrischio	p mans.	42,74	100%	2.200,00 €	94.028,00 €
A5	Cappella	pt	48,60	100%	1.700,00 €	82.620,00 €
A6	Piscina		72,00	100%		35.000,00 €
A7	Bagni piscina	pt	17,60	100%	1.200,00 €	21.120,00 €
A8	Cucina	pt	23,50	100%	1.200,00 €	28.200,00 €
A9	resede villa		7403,80	100%	20,00 €	148.076,00 €
					Totale valore ordinario fabbricati lotto A	**1.637.304,00 €**

DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

A questo valore ordinario, come richiesto dai quesiti del giudice, il sottoscritto provvederà ed effettuare le seguenti detrazioni.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

La prima detrazione come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore del bene ordinario, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario in questo caso del 15%, dovuto sia per le caratteristiche del compendio immobiliare, sia per la fase che sta attraversando il mercato immobiliare, sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi.

La seconda detrazione viene effettuata in merito ai costi relativi all'aggiornamento catastale riportati puntualmente nella risposta del quesito 9, che per il Lotto A, sono stimati in **euro 2.600,00** comprensive delle 200,00 euro di spese vive catastali.

La terza detrazione viene effettuata per ottemperare all'ordinanza comunale di demolizione delle strutture abusive, i quali costi per il lotto A sono stati stimati dal sottoscritto in **euro 18.000,00** (12.000,00 per la demolizione dell'ampliamento della cucina abusiva in muratura e 6.000,00 per la demolizione dell'annesso in legno adiacente).

Per cui:

Valore della Prima Detrazione: 1.637.304,00 € x 15% = **245.595,60 €**

Valore della Seconda Detrazione: **2.600,00 €**

Valore della Terza Detrazione: **18.000,00 €**

Pertanto al valore complessivo ordinario dei fabbricati del lotto A, saranno considerate tali detrazioni.

DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE FABBRICATI LOTTO A

Il più probabile valore attuale dei fabbricati del lotto A pignorato, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore = Valore ordinario – Detrazioni

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

In cifre:

1.637.304,00 € - 245.595,60 € - 2.600,00 € - 18.000,00 € = **€ 1.371.108,40**

In merito ai terreni del Lotto A, secondo le quotazioni dei Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cortona (AR) Anno 2021, nella Regione Agraria n.6 Colline Valdichiana Est, (dov'è collocato il Comune di Cortona insieme al Comune di Castiglion Fiorentino), abbiamo i seguenti valori agricoli:

- Seminativo = € **6.500,00** per ettaro;
- Uliveto = € **17.000,00** per ettaro;

Pertanto avremo:

	TERRENI LOTTO A				
	p.lla	destinazione	mq	costo ad ettaro	costo totale
A11	1	seminativo	13540	€ 6.500,00	€ 8.801,00
A12	6	seminativo	3970	€ 6.500,00	€ 2.580,50
A13	7	uliveto	3590	€ 17.000,00	€ 6.103,00
A14	10	seminativo	8200	€ 6.500,00	€ 5.330,00
A15	37	uliveto	6040	€ 17.000,00	€ 10.268,00
A15	38	uliveto	1670	€ 17.000,00	€ 2.839,00
A15	60	uliveto	8590	€ 17.000,00	€ 14.603,00
				Totale valore ordinario terreni lotto A	**50.524,50 €**

Per cui, il valore complessivo del lotto A esecutato per la vendita coattiva, costituito dal valore attuale dei fabbricati del Lotto A ed il valore attuale dei terreni del Lotto A, sarà:

€ 1.371.108,40 + € 50.524,50 = € 1.421.632,90

Pertanto (essendo esecutato per l'intera proprietà, comprensivo dell'edificio di culto ad uso privato), il valore complessivo attuale del Lotto A, corrisponderà ad

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

un valore arrotondato per eccesso pari a **€ 1.420.000,00** (unmilionequattrocentoventimila,00 Euro).

VALORE TOTALE LOTTO A = € 1.420.000,00

VALUTAZIONE LOTTO B

Tenuto quindi in considerazione le caratteristiche del lotto B ampiamente descritto, il suo stato di conservazione/manutenzione, il sottoscritto attribuisce i seguenti valori al mq. di superficie lorda da applicare:

- € **1.900,00** (millenovecentocento,00 Euro) per l'area abitabile (B1 e B2);
- € **800,00** (ottocento,00 Euro) per il magazzino (ex stalletti);
- € **1.200,00** (milleduecento,00 Euro) per la struttura reception/uffici;
- € **20,00** (venti,00 Euro) per il resede esclusivo dell'area individuata come area urbana dei subalterni 10 e 11 della particella 4;
- € **15,00** (quindici,00 Euro) per il resede dell'area ricettiva a comune con altra proprietà non esecutata, oltre alla superficie della particella 100, oltre ai 449 mq riportati dalla particella 2 del Lotto A (quindi non esclusivo);

Per la consistenza della superficie lorda dei fabbricati del lotto B, è stato fatto riferimento sempre al contenuto della Norma UNI 10750/2005 e del D.P.R. 138/98, allegato C. Quindi la consistenza è stata calcolata in base al 100% della superficie lorda abitabile, il 35% dei loggiati ed il 50% dei locali seminterrati. Inoltre in questa valutazione sarà considerato il 100% della superficie del resede, sia per quello esclusivo che non. Per cui avremo:

B1a - mq. **94,83** per il piano terra residenziale dell'edificio B1;

B1b - mq. **6,76** per il loggiato al piano terra dell'edificio B1;

B1c - mq. **49,88** per il seminterrato dell'edificio B1;

B2a - mq. **213,34** per il piano terra residenziale dell'edificio B2;

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

B2b - mq. **31,34** per il piano primo residenziale dell'edificio B2;

B2c - mq. **37,48** per la corte interna (loggiato) suddivisa su due piani dell'edificio B2;

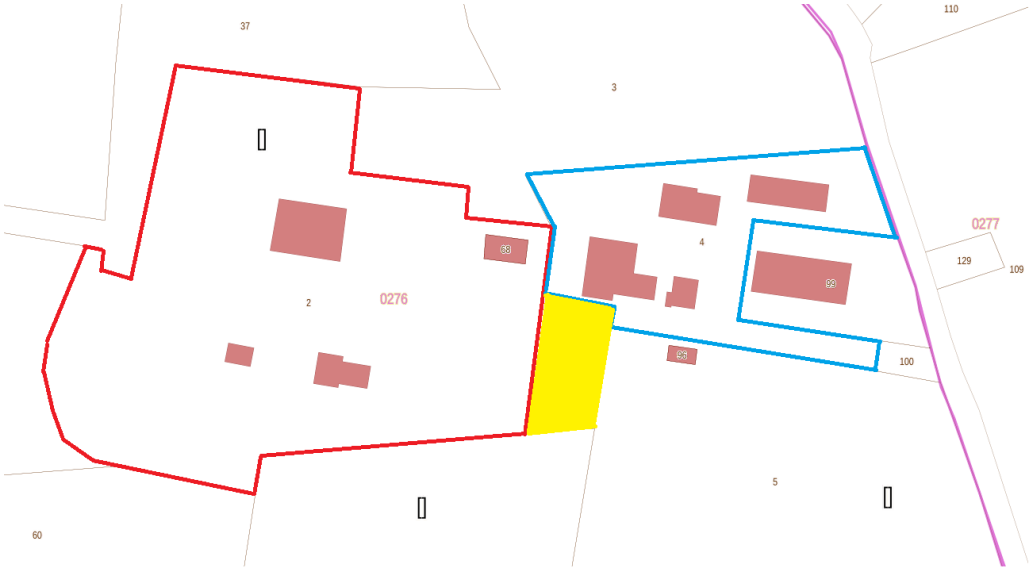
B3 - mq. **120,55** per il piano terra del Magazzino (ex stalletti);

B4a - mq. **22,95** per il piano terra della reception/ufficio;

B4b - mq. **22,95** per il piano seminterrato della reception/ufficio composto da magazzino e locale tecnico;

B5 - mq. **54,00** di resede esclusivo composto da 50 mq dell'area urbana del sub. 10 della particella 4 e 4 mq dell'area urbana del sub. 11 della particella 4;

B6 - mq. **2.733,91** di resede non esclusivo composto dalla somma della particella 4 sub. 9, dai 449 mq del lotto A e da 70 mq dell'area urbana della particella 100 (in cui è in corso una verifica del diritto di servitù di passo);



Prima di procedere al calcolo dei singoli valori, il perito ricorda che il magazzino B3 e il locale reception/ufficio B4, attualmente risultano essere pignorati soltanto per la quota di 1/3, derivante dal primo pignoramento n.123/2021 RGE e non riportati nel secondo pignoramento n. 5/2022 RGE. In questa fase, verrà conteggiato il valore dell'intero Lotto B, compreso le quote non esecutate,

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

dopodiché nella risposta al successivo quesito 18, verranno riportati i dovuti conguagli delle quote non esecutate.

Pertanto avremo:

	LOTTO B					
	descrizione	**piano**	**mq**	**%**	**€/mq**	**totale**
B1a	Residenziale B1	pt	94,83	100%	1.900,00 €	180.177,00 €
B1b	Loggiato B1	pt	6,76	35%	1.900,00 €	4.495,40 €
B1c	Seminterrato B1	p int.	49,88	50%	1.900,00 €	47.386,00 €
B2a	Residenziale B2	pt	213,34	100%	1.900,00 €	405.346,00 €
B2b	Residenziale B2	p1	31,43	100%	1.900,00 €	59.717,00 €
B2c	Loggiato B2	Pt/1	37,48	35%	1.900,00 €	24.924,20 €
B3	Magazzino	pt	120,55	100%	800,00 €	96.440,00 €
B4	Reception/ufficio	pt	22,95	100%	1.200,00 €	27.540,00 €
B5	Locale tecnico/magazz.	p int.	22,95	50%	1.200,00 €	13.770,00 €
B6	Resede esclusivo		54,00	100%	20,00 €	1.080,00 €
B7	Resede a comune		2733,91	100%	15,00 €	41.008,65 €
					Totale valore ordinario fabbricati lotto B	**901.884,25 €**

DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

A questo valore ordinario, come richiesto dai quesiti del giudice, il sottoscritto provvederà ed effettuare le seguenti detrazioni.

La prima detrazione come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore del bene ordinario, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario in questo caso del 15%, dovuto sia per le caratteristiche del compendio immobiliare, sia per la fase che sta attraversando il mercato immobiliare, sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi.

La seconda detrazione viene effettuata in merito ai costi relativi all'aggiornamento catastale riportati puntualmente nella risposta del quesito 9, che per il Lotto B, sono stimati in **euro 2.000,00** comprensive delle 200,00 euro di spese vive catastali.

La terza detrazione viene effettuata per ottemperare all'ordinanza comunale di demolizione della struttura abusiva fotoidentificata, i quali costi sono stati stimati dal sottoscritto in **euro 5.000,00**, come stabilito e riportato nella risposta al quesito 11.

La quarta detrazione viene effettuata per la sanatoria dell'ampliamento abusivo del piano seminterrato dell'edificio B1, i quali costi sono stati stimati dal sottoscritto in **euro 8.600,00** (7.000,00 euro per sanzioni ed oneri comunali e 1.600,00 euro per onorario professionale pratica di sanatoria) come stabilito e riportato nella risposta al quesito 11).

Per cui:

Valore della Prima Detrazione: 901.884,25 € x 15% = **135.282,64 €;**

Valore della Seconda Detrazione: **2.000,00 €;**

Valore della Terza Detrazione: **5.000,00 €;**

Valore della Quarta Detrazione: **8.600,00 €;**

Pertanto al valore complessivo ordinario dei fabbricati del lotto B, saranno considerate tali detrazioni.

DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE FABBRICATI LOTTO B

Il più probabile valore attuale dei fabbricati del lotto B pignorato, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Valore = Valore ordinario – Detrazioni

In cifre:

901.884,25€ - 135.282,64€ - 2.000,00€ - 5.000,00€ - 8.600,00€ = **€ 751.001,61**

In merito ai terreni del Lotto B, secondo le quotazioni dei Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cortona (AR) Anno 2021, nella Regione Agraria n.6 Colline Valdichiana Est, (dov'è collocato il Comune di Cortona insieme al Comune di Castiglion Fiorentino), abbiamo i seguenti valori agricoli:

- Bosco alto = € **4.400,00** per ettaro;
- Seminativo = € **6.500,00** per ettaro;
- Bosco misto = € **4.000,00** per ettaro;
- Seminativo arborato = € **6.500,00** per ettaro;
- Uliveto = € **17.000,00** per ettaro;

Pertanto avremo:

	TERRENI LOTTO B				
	p.lla	destinazione	mq	costo ad ettaro	costo totale
B7	3	bosco alto	6680	€ 4.400,00	€ 2.939,20
B8	5	seminativo	4696	€ 6.500,00	€ 3.052,40
B9	11	bosco misto	15970	€ 4.000,00	€ 6.388,00
B10	12	seminativo	16230	€ 6.500,00	€ 10.549,50
B11	13	seminativo	4530	€ 6.500,00	€ 2.944,50
B12	36	seminativo	4370	€ 6.500,00	€ 2.840,50
B13	44	seminativo arb.	140	€ 6.500,00	€ 91,00
B14	47	uliveto	4880	€ 17.000,00	€ 8.296,00
B15	59	uliveto	5020	€ 17.000,00	€ 8.534,00
B16	61	seminativo arb.	2740	€ 6.500,00	€ 1.781,00
B17	72	seminativo	17600	€ 6.500,00	€ 11.440,00
				Totale valore ordinario terreni lotto B	**€ 58.856,10**

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Per cui, il valore complessivo del lotto B per la vendita coattiva, costituito dal valore attuale dei fabbricati del Lotto B ed il valore attuale dei terreni del Lotto B, sarà:

€ 751.001,61 + € 58.856,10 = € 809.857,71

Pertanto (ricordando che in tale valore contribuisce anche la quota di 2/3 del magazzino B3 e del locale reception/ufficio B4 non pignorata), il valore complessivo attuale del Lotto B, corrisponderà ad un valore arrotondato per eccesso pari a **€ 810.000,00** (ottocentodiecimila,00 Euro).

VALORE TOTALE LOTTO B = € 810.000,00

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°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 e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N°18

In merito all'esistenza delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli delle quote non pignorate dei 2/3 del subalterno 7 della particella 4 (magazzino – ex stalletti) e dei 2/3 della particella 96 (reception/ufficio), si fa presente che queste sono state tutte menzionate (comprese quelle pignorate) nelle risposte ai quesiti 3 e 6.

Per i due immobili non pignorati per l'intero citati sopra, non essendo divisibili, come indicato nella risposta al quesito precedente, si riporta i valori delle singole quote come mera frazione del valore stimato per ogni singola struttura.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

In particolare:

	LOTTO B pignorato 1/3					
B3	Magazzino	pt	120,55	100%	800,00 €	96.440,00 €
B4a	Reception/ufficio	pt	22,95	100%	1.200,00 €	27.540,00 €
B4b	Locale tecnico/magazzino	p int.	22,95	50%	1.200,00 €	13.770,00 €
						137.750,00 €
					Valore non pignorato edificio B3 e B4(2/3)	**91.833,33 €**
					Valore pignorato edificio B3 e B4(1/3)	**45.916,67 €**

Procedendo per analogia con quanto conteggiato nel calcolo del valore dell'intero Lotto B, si procederà a fare la detrazione del 15% come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dovuto sia per le caratteristiche del compendio immobiliare, sia per la fase che sta attraversando il mercato immobiliare, sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e sia in funzione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale. In questo caso non vengono conteggiate le altre detrazioni, in quanto già considerate nella precedente risposta.

Per tanto, in merito agli edifici B3 e B4, avremo:

Valore riduzione alle quote non pignorate 91.833,33 € x 15% = **13.775,00 €**

Valore riduzione alle quote pignorate 44.769,17 € x 15% = **6.887,50 €**

Valore quote non pignorate 91.833,33 € - 13.775,00 = **78.058,33 €**

Valore quote pignorate 91.833,33 € -6.887,50 = **39.029,17 €**

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Quesito n°19 – *Nel caso di pignoramento della sola **nuda proprietà** o del solo **usufrutto**, determini il valore del diritto di pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

RISPOSTA AL QUESITO N°19

Non essendo pignorato soltanto la nuda proprietà, il presente quesito non necessita risposta.

Quesito n°20 – *Nel caso di immobili abusivi e non sanabili, indichi il valore del terreno, al netto dei costi della demolizione;*

RISPOSTA AL QUESITO N°20

A seguito di quanto esposto nella risposta al quesito n.11, in relazione alle difformità sanabili e non sanabili, tale quesito non necessita di risposta.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Allegati:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali con elaborati planimetrici;
- Estratto di mappa 1 e 2;
- Atto Puliatti;
- Successione;
- Accettazione tacita dell'eredità 1;
- Accettazione tacita dell'eredità 2;
- Aggiornamento delle ispezioni con elenco delle formalità;
- Certificato di destinazione urbanistica (CDU);
- Scheda 88;
- Copia PDC 191 del 1971;
- Copia autorizzazione pozzo;
- Copia PDC 219 del 1997;
- Copia DIA 49 del 1998;
- Copia DIA 428 del 1998;
- Copia PDC 40 del 2001;
- Copia DIA 812 del 2002;
- Copia PDC 21 del 2004;
- Copia DIA 504 del 2004 GPL;
- Copia S12 2018 diniego;
- Copia Ordinanza di Demolizione Abusi;
- Certificato di residenza e stato di famiglia Tosato Domenico e Stefano;
- Certificato Stato Libero Tosato Giorgio
- Registro locazioni;
- Foto interne lotto A;
- Foto esterne lotto A;
- Foto interne lotto B;

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

- Foto esterne lotto B;
- Rilievo fotografico struttura integra da archivio;
- Recapito telefonico di soggetto in possesso delle chiavi del bene esecutato: **dott. Matteo Cipolli IVG**, in quanto sono state cambiate le serrature;

Laterina Pergine Valdarno, 01/02/2023

IL C.T.U.

(Architetto **Massimo Gennai**)

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f