

Arch. **Marcello Masini** Via Teverina, 94/A – 52044 Cortona (AR)  
Tel. 0575.616073 - 328.5389194 - 339.4648369  
Cod. Fisc. MSN MCL 69L14 D077U - P.Iva 01595360510  
studio.mm100@gmail.com

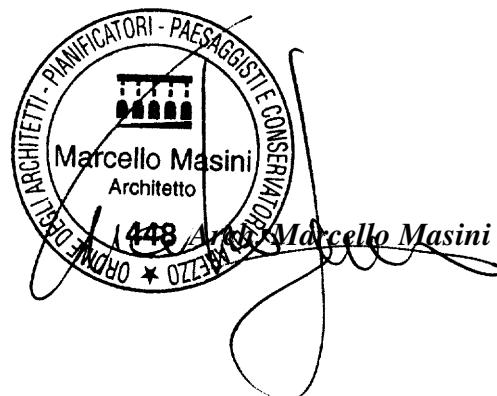
## **TRIBUNALE DI AREZZO**

**Esecuzione Immobiliare n. 132/2016**

████████████████████  
(procedente)

████████████████████  
(esecutato)

**INTEGRAZIONE E RETTIFICA ALLA**  
**RELAZIONE DEL C.T.U.**  
**DEL 23.10.2017**



## Sommario

<b>Premessa per rettifica alla Relazione datata 23.10.2017 .....</b>	<b>3</b>
<b>Premessa .....</b>	<b>5</b>
<b>Capitolo 1 .....</b>	<b>6</b>
Identificazione catastale e titolo di provenienza.....	6
Identificazione catastale – Unità negoziale 1 .....	6
Confini - Unità negoziale 1 .....	7
Titoli provenienza – Unità negoziale 1.....	7
<b>Capitolo 2.....</b>	<b>10</b>
Descrizione dei beni .....	10
Descrizione dei beni: Unità negoziale 1 .....	10
<b>Capitolo 3.....</b>	<b>13</b>
Situazione Urbanistico-edilizia, stato di fatto e d’uso dell’immobile .....	13
Situazione urbanistico-edilizia, abusi, stato di fatto e d’uso: Unità negoz. 1.....	13
<b>Capitolo 4.....</b>	<b>15</b>
Stima degli Immobili .....	15
Stima degli Immobili: unità negoziale n. 1.....	15
<b>Capitolo 5.....</b>	<b>18</b>
Riepilogo finale .....	18
<b>Capitolo 6.....</b>	<b>20</b>
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Unità negoziale n. 1 .....	20



## Premessa per rettifica alla Relazione datata 23.10.2017

---

Io sottoscritto Arch. Marcello Masini, libero professionista in Cortona, con studio tecnico in Via Teverina n. 94/A, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n. 448, sono stato nominato C.T.U. dal Giudice nell'Esecuzione Immobiliare n° 132/2016 promossa da [REDACTED] con sede in [REDACTED] (creditore procedente), contro [REDACTED] [REDACTED] attualmente residente in [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] attualmente residente in [REDACTED] (debitori eseguiti). -----

- In data 11.11.2017 lo scrivente ha provveduto ad eseguire il deposito in pct della relativa relazione peritale datata 23.10.2017, previo invio alle parti; -----
- Lo scrivente si è tuttavia successivamente avveduto che erroneamente non ha provveduto ad applicare in sede di valutazione dei beni oggetto di esecuzione un aspetto fondamentale costituito dalla presenza della Trascrizione del 13.10.2014, Reg. Part. 9439, Reg. Gen. 12490, avente per oggetto **“assegnazione provvisoria della casa coniugale”** ai sensi dell'art. 708 c.p.c. per atto del Tribunale di Arezzo emesso in data 18.02.2014, Rep. 4858, a favore di [REDACTED] contro: [REDACTED] Trascrizione questa antecedente la Trascrizione del 29.06.2016, Reg. Part. 6323, Reg. Gen. 9097, avente per oggetto pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 23.05.2016, Rep. 2334, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro: [REDACTED] (per quota ½) e [REDACTED] (per quota ½). -----
- Secondo quanto indicato negli stessi quesiti *“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”*. -----

Peraltro nei precedenti quesiti si indicava come detta indipendenza economica

Es. Imm. n.132/2016 – [REDACTED] contro [REDACTED]



dovesse essere considerata “*presumibilmente 28 anni*”. -----

- Considerato che i coniugi hanno due figli, l’ultimo dei quali del 2010, lo scrivente a seguire provvede alla opportuna rettifica della Relazione ed alla conseguente correzione dell’errore materiale commesso. -----
- Più precisamente **a seguire viene riportata per chiarezza l’intera relazione peritale** (ad integrale sostituzione della precedente) di cui tuttavia risultano modificati di fatto i soli Capitoli 4 (“*Stima degli Immobili*”) e 5 (“*Riepilogo Finale*”) che sostituiscono pertanto integralmente quelli depositati con relazione datata 23.10.2017 e depositata in pct il 11.11.2017. -----
- Conseguentemente si provvede anche alla correzione e deposito in pct della relazione anonima per la privacy opportunamente aggiornata anch’essa ad integrale sostituzione della precedente. -----
- **I precedenti allegati restano invariati e non sono pertanto oggetto di nuovo invio. Alla presente relazione viene esclusivamente allegato un ulteriore “Allegato: Comunicazioni - Integrazione”** contenente le integrazioni alle notifiche eseguite alle parti con la presente Relazione integrativa. Notifiche che ovviamente, per evidenti ragioni, non rispettano i tempi indicati dall’Illustrissimo Giudice in ordine al deposito da eseguirsi entro 30 gg. dall’udienza alle parti ed entro 15 giorni in pc.t. -----

\*\*\*\*\*



## Premessa

Io sottoscritto Arch. Marcello Masini, libero professionista in Cortona, con studio tecnico in Via Teverina n. 94/A, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n. 448, sono stato nominato C.T.U. dal Giudice nell'Esecuzione Immobiliare n° 132/2016 promossa da [REDACTED] con sede in [REDACTED] (creditore procedente), contro [REDACTED] [REDACTED] attualmente residente in [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] attualmente residente in [REDACTED] (debitori eseguiti). -----

Con decreto di nomina di cui all'udienza del 02.05.2017 del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Ilaria Benincasa, venivo incaricato di procedere, previo studio degli atti ed accesso sui luoghi, agli accertamenti necessari, con scadenza termini per il deposito dell'elaborato peritale entro il 15° giorno antecedente l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita. -----

Esaminati gli atti di causa, ho eseguito i vari accertamenti e rilievi necessari per l'espletamento dell'incarico affidatomi. -----

In data 04.07.2017, previa comunicazione da parte dell'I.V.G., provvedevo ad eseguire congiuntamente con il Dott. Bernetti dell'I.V.G. l'accesso ai luoghi. Accesso tuttavia reso impossibile per l'assenza dell'esecutato. Successivamente, previa comunicazione per le vie brevi, veniva convenuta una nuova data di accesso per il giorno 28.08.2017. In tale data ho potuto così completare le operazioni peritali effettuando il sopralluogo sui beni oggetto di esecuzione. In tale sopralluogo ho potuto eseguire una ricognizione generale effettuando misurazioni e rilievi fotografici all'esterno ed all'interno del fabbricato oggetto di trattazione. -----

Sulla scorta degli atti di causa e delle indagini eseguite in loco e presso il Comune di Cortona - Ufficio Tecnico ed Anagrafico; "Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio", Conservatoria dei Registri Immobiliari ed Agenzia delle Entrate di Arezzo, ho redatto la presente relazione peritale. -----

La localizzazione, destinazione d'uso, distribuzione in pianta ed in elevazione, conformazione, consistenza, valore e tipologia degli immobili consentono e suggeriscono la creazione di un'unica unità negoziale riguardante fondamentalmente la



vendita del **diritto di 1/1 della piena proprietà** di un appartamento e relativi diritti sulle pertinenze comuni, facente parte di un più ampio fabbricato costituito da totali due alloggi, il secondo dei quali non oggetto di esecuzione, sito in C.S. Valecchie Montanare n. 59/A – Cortona (AR). -----

## Capitolo 1

### *Identificazione catastale e titolo di provenienza*

#### **Identificazione catastale – Unità negoziale 1**

---

Catastalmente gli immobili sono individuati come segue<sup>1</sup>: -----

- **Appartamento:** Comune di Cortona, unità immobiliare sita in C.S. Valecchie Montanare n. 59/A, censita secondo quanto di seguito riportato: -----  
**C.F. in foglio di mappa n. 156, part. n. 297, sub n. 3;** Categoria A3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 411,87; -----

Oltre ai sopra citati immobili fanno parte del compendio immobiliare i relativi diritti sui seguenti beni comuni non censibili (BCNC) rappresentati da: -----

- **C.F. in foglio di mappa n. 156, part. n. 297, sub n. 1 (“resede comune”):** bene comune non censibile ai sub 2 e 3; -----

Vedi allegato elaborato planimetrico. -----

Il sopra citato immobile costituisce di fatto un'unica unità negoziale rappresentata da: ---

- **Piena proprietà per quota 1/1 di:** -----
  - **Un appartamento** sito al piano primo, con accesso da piano terra tramite vano scala esterno ad uso esclusivo, facente parte di un più ampio fabbricato nel complesso costituito da due u.i., la seconda delle quali non oggetto di esecuzione. Inoltre detto alloggio vanta i relativi diritti sulla resede comune ad entrambi gli alloggi che costituiscono il fabbricato. -----



Detta u.i. risulta facilmente accessibile da una strada poderale bianca a cui si accede agevolmente dalla S.P. n. 35. -----

L'unità immobiliare sopra indicata è sita in C.S. Valecchie Montanare n. 59/A - Cortona (AR). -----

Le precedenti volture catastali risultano eseguite in modo corretto, ed i beni risultano regolarmente intestati all'esecutato. -----

L'immobile oggetto di esecuzione per sua naturale articolazione dà vita ad una unità negoziale unica dotata di accessi e spazi comuni ad altre unità immobiliari. -----

### **Confini - Unità negoziale 1**

---

I confini degli immobili che costituiscono la presente Unità negoziale sono i seguenti: ---

- **Confini alloggio (sub 3):** Fg. 156, Part. 297, sub 2 e resede sub 1 da più lati; salvo se altri; -----

### **Titoli provenienza – Unità negoziale 1**

---

Gli Immobili di cui sopra, risultano di proprietà dell'esecutato, così come riportato anche nell'intestazione catastale, secondo quanto segue: -----

- [redacted] nato a [redacted], [redacted], **piena proprietà per quota 1/2;** -----
- [redacted] nata a [redacted], **piena proprietà per quota 1/2;** -----

Tali diritti sono loro pervenuti a seguito di<sup>2</sup>: -----

- **Atto di compravendita notaio Emilia Puliatti del 09.07.2003, Rep. 128.742, Racc. 15.789**, trascritto in data 24.07.2003, Reg. Part. 10049, Reg. Gen. 15157, dai sig.ri [redacted], nato a [redacted], e [redacted], nata a [redacted], i quali cedono i diritti di ½ ciascuno su immobili individuati al NCEU Fg. 156, Part. 297, sub 3 e NCT Fg. 156, Part. 274. -----
- **Alla sig.ra [redacted], nata a [redacted] quanto sopra**

<sup>1</sup> Vedi allegate visure e planimetrie catastali

<sup>2</sup> Vedi copia degli allegati titoli di provenienza di seguito citati



pervenne per **atto di donazione accettata del notaio Mario Trerotoli del 02.11.1973, Rep. 4137, Racc. 1605**, registrato ad Arezzo il 14.11.1973 al n. 5977, vol. 434, trascritto in data 29.11.1973, Reg. Part. 10511, Reg. Gen. 13504, con cui il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] donava alla figlia i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  su area di terreno edificabile di mq 760, individuata al NCT del Comune di Cortona al Fg. 156, Part. 297, ex 274/c (la restante quota di  $\frac{1}{2}$  veniva donata all'altra figlia, [REDACTED] che poi ne cede i diritti secondo quanto indicato al punto che segue). -----

- **Al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] quanto sopra pervenne per atto di cessione diritti del notaio Mario Trerotoli del 02.11.1973, Rep. 4137, Racc. 1605**, registrato ad Arezzo il 14.11.1973 al n. 5977, vol. 434, trascritto in data 29.11.1973, Reg. Part. 10511, Reg. Gen. 13504, con cui la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] cedeva al proprio cognato i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  su area di terreno edificabile di mq 760, individuata al NCT del Comune di Cortona al Fg. 156, Part. 297, ex 274/c. Alla Sig.ra [REDACTED] il bene era stato donato con il medesimo atto dal [REDACTED], (vedi al punto precedente). -----

È opportuno precisare che nel suddetto atto, notaio Trerotoli del 02.11.1973, viene riportato: -----

*“La signora di [REDACTED] si è obbligata a lasciare libera da coltivazioni, per essere destinata a strada la striscia del terreno donatole dal padre (Part. 274 del Fg. 156) compresa tra il confine con strada vicinale ed il confine dell'area fabbricabile dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] e dipartentesi dalla strada vicinale, costituendo sulla medesima striscia, idonea servitù gratuita, perpetua ed illimitata di passaggio a favore della proprietà degli stessi coniugi [REDACTED] e [REDACTED]. Analoga servitù di passaggio è stata costituita dai detti coniugi [REDACTED] e [REDACTED] a favore della proprietà di [REDACTED] sulla striscia di terreno di uguale larghezza di quella asservita come sopra ed a confine con la stessa, da lasciare sul lato nord-est dell'area edificabile di loro proprietà, così da formare una strada della complessiva larghezza di circa ml 6. -----*

*I signori [REDACTED] e [REDACTED] anche per i loro eredi ed aventi*





*causa a qualsiasi titolo, hanno vincolato al servizio della progettata costruzione la cui licenza è stata rilasciata il 6 giugno 1973 con il n. 407 i terreni di loro rispettiva proprietà, per una complessiva superficie di mq 4.760 siti in comune di Cortona censiti al NCT Fg. 156 Part. 274, 296 e 297 e ciò per ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n 765 e fino a quando nuove disposizioni edilizie più favorevoli non intenderanno modificare gli indici di costruibilità nella zona. Le suddette obbligazioni non potranno essere cancellate senza il benestare del comune di Cortona a favore del quale sono state assunte.” -----*

- Al sig. ██████████ nato a ██████████ quanto sopra pervenne per **atto di compravendita notaio Mario Trerotoli del 26.12.1972**, registrato ad Arezzo il 15.01.1973 al n. 769, vol. 382, trascritto in data 24.01.1973, Reg. Part. 2096. -----

Nell'atto di provenienza del bene all'esecutato, gli immobili risultano individuati catastalmente come nell'atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo il 23.05.2016, Rep. 2334<sup>3</sup>, trascritto il 29.06.2016, Reg. Gen. 9097, Reg. Part. 6323. -----

Oltre quanto sopra già indicato, negli atti di provenienza del ventennio va precisato che:

- La Part. 297, sub 3 deriva, a seguito di denuncia di variazione n. 101453 del 23.05.2003, dalla Part. 297 così costituita all'impianto in data 23.07.1980, n. 290.1/1980, in atti dal 01.07.1993; -----
- La Part. 297 con tipo mappale n. 194253 del 12.11.2001 diviene ente urbano di mq 760. La stessa derivava per frazionamento n. 124.1/1973, in atti dal 14.09.1989, dalla Part. 274. -----

Le indicazioni catastali sopra descritte sono pertanto quelle attuali e risultano coincidenti con quelle riportate nei titoli di provenienza richiamati e nel pignoramento secondo le modalità sopra indicate. -----

Le precedenti volture catastali risultano eseguite in modo corretto, ed i beni risultano regolarmente intestati all'esecutato. -----

A seguito di indagine svolta presso lo stato civile del comune di Cortona (AR), è emerso

<sup>3</sup> Vedi allegato atto di pignoramento



che i sig.ri: -----

- [REDACTED] -----  
[REDACTED]

hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] a [REDACTED] -----

Nell'estratto dell'atto di matrimonio vi sono le seguenti annotazioni: -----

- *“Con provvedimento del Tribunale di Arezzo n. [REDACTED] in data [REDACTED] è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto”*; -----

## Capitolo 2

### *Descrizione dei beni*

#### **Descrizione dei beni: Unità negoziale 1**

L'immobile oggetto della presente trattazione è sito nel Comune di Cortona, in C.S. Valecchie Montanare n. 59/A, ed è collocato in un più ampio fabbricato costituito da due unità immobiliari, la seconda delle quali non oggetto di esecuzione immobiliare. -----

Il fabbricato è agevolmente accessibile tramite un cancello comune, direttamente ad una strada poderale bianca, a sua volta facilmente accessibile dalla S.P. n. 35. -----

Il fabbricato ove è collocata la u.i. oggetto di esecuzione, benché costituito da due u.i., non è dotato di condominio ma di una bonaria gestione delle spese comuni. -----

- **Appartamento:** C.F. in foglio di mappa n. 156, part. n. 297, sub n. 3<sup>5</sup>; -----

L'Appartamento oggetto di trattazione è collocato al piano primo del fabbricato occupandone buona parte del livello. Tale unità immobiliare è accessibile in modo indipendente mediante spazi comuni costituiti da una “resede comune”, facilmente accessibili dalla pubblica viabilità tramite un cancello comune di accesso pedonale ed uno carrabile. Dalla resede si può infatti accedere alla base della scala esterna ad uso esclusivo che porta ad un ballatoio/terrazzo (pavimentati in cotto), che consente

<sup>4</sup> Vedi allegato estratto dell'atto di matrimonio

<sup>5</sup> Vedi allegata documentazione fotografica



direttamente l'accesso all'alloggio sito al piano primo. -----

La u.i. oggetto di trattazione in particolare rappresenta quasi l'intera estensione del Piano Primo, con la sola eccezione di una piccola porzione occupata dall'alloggio di cui al sub 2 (escluso dalla presente trattazione) **che peraltro è ancora collegato all'alloggio sub 3 da una porta interna.** -----

L'accesso all'alloggio avviene attraverso un ingresso che longitudinalmente diviene poi un disimpegno da cui hanno accesso tutti i vani dell'unità immobiliare, costituita da un soggiorno, una cucina/pranzo, due camere, due bagni ed un piccolo ripostiglio accessibile dalla cucina. Oltre al terrazzo antistante l'ingresso il fabbricato è dotato di due terrazzi, uno accessibile dal soggiorno ed uno da una camera. -----

Tutto il piano ha un'altezza di ml 3,00. -----

In generale tutte le pavimentazioni risultano omogenee e realizzate in materiale ceramico. I bagni e la cucina sono dotati di rivestimenti a parate. Le restanti superfici di pareti e soffitti sono in genere ad intonaco tinteggiato. -----

I terrazzi, così come le scale di accesso, sono pavimentati in cotto. -----

Per quanto riguarda in genere: -----

- gli infissi interni sono in legno massello; -----
- Gli infissi esterni sono realizzati in legno massello con vetrocamera, e dotati in genere di persiana, sempre in legno; -----

Trattandosi di un alloggio relativamente di recente ristrutturazione i vani risultano in genere idoneamente illuminati ed areati e le finiture in generale ancora decisamente attuali, di media qualità e generalmente in buono stato di conservazione. -----

Per quanto riguarda poi le caratteristiche costruttive è possibile indicare che il fabbricato, realisticamente, non avendo documentazione a riguardo, è realizzato strutturalmente in c.a. tamponato, con solai in laterocemento. -----

I prospetti si presentano con superfici ad intonaco tinteggiato con finiture in pietra serena. La copertura è del tipo a falde, rifinita in coppo tegola e con canali di gronda e discendenti in rame. -----

Le facciate risultano generalmente in discreto stato di conservazione. -----

Per quanto riguarda la parte impiantistica, per quanto potuto constatare e quanto



indicato dallo stesso esecutato: -----

- l'alloggio è servito da energia elettrica di rete con contatore autonomo; -----
- l'approvvigionamento di acqua avviene tramite pozzo, posto su una particella attigua al fabbricato di altra proprietà, non pertanto sulla resede stessa; -----
- il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria dell'alloggio sono forniti mediante impianto con caldaia a gpl, comune all'altra unità immobiliare (allacciata al serbatoio esterno di gpl, anch'esso comune all'altra unità immobiliare) e radiatori in ghisa; -----
- gli scarichi fognari vengono smaltiti con fossa biologica comune del fabbricato; -----

Per quanto riguarda gli impianti in genere si ritiene che gli stessi siano stati rinnovati nella recente ristrutturazione, pertanto presumibilmente realizzati conformemente alla normativa impiantistica dell'epoca. Gli stessi appaiono alla vista generalmente in ordine. Non sono tuttavia state reperite certificazioni impiantistiche. -

Il fabbricato, vista l'epoca di costruzione, non risulta ovviamente adeguato al rispetto della normativa in riferimento al rendimento energetico di cui al D.Lgs. 192/05 e s.m.i., ponendosi inevitabilmente in ambito alla "Classificazione Energetica Globale dell'Edificio" nella classe "G" della scala. Naturalmente ciò non impedisce il rilascio dell'"Attestato di Prestazione Energetica" che rappresenta esclusivamente la definizione del livello in cui il fabbricato si colloca. Il costo della citata certificazione, d'altra parte limitato, può essere considerato incluso nell'ambito della valutazione che sarà eseguita per il fabbricato in oggetto. Non esiste alcun obbligo di legge di adeguare le dispersioni energetiche del fabbricato a quanto previsto dal D.Lgs. 192/05, se non a seguito dell'esecuzione di specifici interventi all'interno dello stesso.

Per quanto riguarda l'esposizione l'appartamento in questione, avendo tutti i fronti liberi, presenta una quadrupla esposizione nord-est, nord-ovest, sud-est e sud-ovest. -----

➤ **Diritti sulle parti comuni.** -----

Come sopra indicato, visto che l'immobile oggetto della presente esecuzione è parte di un più ampio fabbricato, sono compresi con i beni sopra menzionati i diritti



sulle parti comuni (resede comune). Per quanto riguarda la “resede comune” la stessa è in parte recintata, anche se prevalentemente non vi è alcun tipo di sistemazione specifica e la pavimentazione, ad esclusione dei marciapiedi pavimentati in porfido, è semplicemente in ghiaia. -----

La superficie complessiva della resede, compresa l’area di sedime del fabbricato, risulta circa di mq 760 circa. -----

## Capitolo 3

### *Situazione Urbanistico-edilizia, stato di fatto e d’uso dell’immobile*

Per chiarezza sullo stato autorizzato dell’unità immobiliare si allegano al presente elaborato le planimetrie dell’ultimo documento autorizzativo della costruzione coincidente con lo stato attuale dei luoghi. -----

### **Situazione urbanistico-edilizia, abusi, stato di fatto e d’uso: Unità negoz. 1**

---

In base alle indagini eseguite in loco e presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cortona, in riferimento alla regolarità e legittimità degli immobili, da quanto potuto reperire e quanto indicato in atti, risulta quanto segue: -----

- Il fabbricato, di cui l’unità immobiliare oggetto di trattazione fa parte, nasce in parte in data **anteriore al 1967**; -----
- In fase successiva viene richiesta **Licenza Edilizia n. 407 del 06.06.1973** che tuttavia lo scrivente non è stato in grado di reperire presso l’Archivio del Comune di Cortona; -----
- In data **27.01.1995** viene **rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 553** per *“ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso a piano terra di fabbricato di civile abitazione”*. Detta concessione non riguarda direttamente l’u.i. oggetto di trattazione, tuttavia dalla stessa si può vedere che il volume del piano primo all’epoca già esisteva nell’attuale conformazione. Nella relazione della presente concessione si cita *“fabbricato di abitazione... reso abitabile con*



sopralluogo del tecnico comunale del 10.05.1975 lic. Abitabilità del 28.08.1976”. Anche detto documento tuttavia non è stato materialmente reperibile; -----

- In data **20.02.1998** viene rilasciata **Concessione Edilizia n. 66** per “*ristrutturazione e cambio di destinazione fabbricato di civile abitazione*”, a nome dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]. Con detta Concessione l’immobile assume pressoché la conformazione attuale a meno di minime modifiche alla collocazione di alcune aperture interne ed alla presenza di un ripostiglio in luogo dell’attuale bagno. Detta concessione è quella che determina la suddivisione del fabbricato in due unità immobiliari ancorché ancora collegate (com’è del resto attualmente) da una porta, una collocata a P.1° (quella oggetto di trattazione) ed una seconda a P.T. con una piccola porzione posta anche a P.1°; --
- Infine in data **03.01.2003** viene rilasciata **Concessione Edilizia n. 255** per “*rinnovo concessione edilizia n. 129/99*” che risulta essere “*Variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 66/98 del 20/02/98*”, a nome del sig. [REDACTED] [REDACTED]. Con detta Concessione l’immobile assume la conformazione attuale, senza alcuna discrepanza di rilievo. **Questo pertanto costituisce l’ultimo strumento autorizzativo riguardante l’immobile oggetto di trattazione.** -----

Come indicato la planimetria dell’u.i. autorizzata con concessione Edilizia n. 255/2003 fondamentalmente coincide con lo stato attuale dei luoghi. -----

Infine per quanto riguarda **l’agibilità** (a meno del riferimento sopra indicato alla licenza di abitabilità del 28.08.1976) non è stata reperita alcuna richiesta di agibilità a seguito delle richiamate concessioni edilizie che tuttavia hanno consistentemente modificato destinazione e caratteristiche del fabbricato, tanto da far ritenere l’abitabilità del 1976 ormai comunque inefficace. -----

Per quanto sopra già premesso si conferma pertanto che lo stato attuale dei luoghi è correttamente rappresentato dalle planimetrie della Concessione Edilizia n. 255 del 03.01.2003. -----

Come indicato in premessa, il sopralluogo, previo primo accesso del 04.07.2017 andato deserto e successivo accordo per le vie brevi, è avvenuto in data 28.08.2017. -----

L’unità immobiliare all’atto del sopralluogo era occupata dalla sig.ra [REDACTED] e



restante nucleo familiare, anche in considerazione di quanto indicato nella nota di trascrizione del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED], relativa ad **“assegnazione provvisoria casa coniugale ai sensi dell’art. 708 C.P.C.”** più avanti citata anche tra le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. -----

Da indagini svolte presso l’Agenzia delle Entrate di Arezzo, alla data del 20.07.2017, non è risultato esistere alcun atto registrato di locazione del fabbricato oggetto della presente unità negoziale. -----

## Capitolo 4

### *Stima degli Immobili*

Per stimare il valore di mercato dell’immobile esecutato si è ritenuto opportuno seguire il metodo comparativo con altri immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in oggetto. -----

Ai fini della stima dell’immobile si è tenuto conto soprattutto delle seguenti caratteristiche generali: stabilità, consistenza complessiva; grado di finitura; stato di conservazione e manutenzione; impianti tecnologici, servizi e comodità; estetica; orientamento; accessori e pertinenze; ubicazione; caratteristiche della zona; caratteristiche del mercato in loco nonché stato di fatto ed uso degli stessi; -----

### **Stima degli Immobili: unità negoziale n. 1**

Oltre ai criteri generali sopra indicati, nella stima del presente immobile si è anche tenuto in considerazione: -----

- l’esistenza di un vincolo opponibile all’esecuzione rappresentato dalla Trascrizione del 13.10.2014, Reg. Part. 9439, Reg. Gen. 12490, avente per oggetto “assegnazione provvisoria della casa coniugale” in quanto antecedente alla Trascrizione del 29.06.2016, Reg. Part. 6323, Reg. Gen. 9097, avente per oggetto pignoramento immobiliare emesso dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo. -----

Alla luce dei criteri di stima sopra fissati e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, si ritiene opportuno applicare: -----



➤ **Per l'unità immobiliare residenziale** il prezzo unitario (Pu) per metro quadrato di superficie lorda omogeneizzata di **€. 1.200,00 (Euro milleduecento/00)**; -----

Per l'omogeneizzazione delle superfici del fabbricato sono stati usati i seguenti parametri: -----

- valutazione delle superfici residenziali ordinarie nella misura del 100%; -----
- valutazione della superficie di balconi e terrazzi nella misura del 25%; -----

Il valore dei diritti sui b.c.n.c. (considerato il fatto che non risultano diritti di piena proprietà) sono considerati e valutati direttamente nell'ambito della valutazione unitaria generale dell'immobile. -----

Da ciò consegue: -----

**APPARTAMENTO:** -----

A Livello Primo: -----

- |   |                  |
|---|------------------|
| - Superficie abitazione ordinaria a P.1° (mq 119,00): | mq 119,00        |
| - Balconi e terrazzi a P. 1° (mq 17,80x0,25):         | mq 4,45          |
| - Totale superficie lorda omogeneizzata (So1) =       | <b>mq 123,45</b> |

Si suggerisce di determinare il valore medio di mercato, suscettibile pertanto di un'oscillazione in aumento o in difetto nella misura massima del 5%, del bene esecutato di cui alla presente unità negoziale, come di seguito evidenziato: -----

**V<sub>m</sub> = (So x Pu)**, dove: -----

So = Superficie lorda omogeneizzata; -----

Pu = Prezzo unitario relativo. -----

Ne consegue: -----

$$\mathbf{V_m} = (\text{mq } 123,45 \times 1.200,00 \text{ €/mq}) \qquad = \text{€ } 148.140,00$$

Secondo quanto indicato in “*Premessa per rettifica alla Relazione datata 23.10.2017*” è tuttavia opportuno rilevare l'esistenza di una trascrizione opponibile all'esecuzione (Trascrizione del 13.10.2014, Reg. Part. 9439, Reg. Gen. 12490, avente per oggetto “**assegnazione provvisoria della casa coniugale**” ai sensi dell'art. 708 c.p.c. per atto del Tribunale di Arezzo emesso in data 18.02.2014, Rep. 4858) in quanto antecedente alla Trascrizione del 29.06.2016, Reg. Part. 6323, Reg. Gen. 9097, avente per oggetto





pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 23.05.2016, Rep. 2334, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (per quota ½) e [REDACTED] per quota ½). -----

Conseguentemente il valore come sopra determinato dovrà essere idoneamente decurtato dato che “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” conseguibile.... “presumibilmente a 28 anni”. -----

**Tale decurtazione, considerando che l'ultimo dei figli è nato nel 2010 e che lo stesso presumibilmente raggiungerà “l'indipendenza economica” a 28 anni, nel 2038, quindi tra 21 anni, sarà eseguita equiparando l'acquisto dell'alloggio come acquisto di nuda proprietà.** -----

Il valore effettivo dell'alloggio sarà così determinato:  $V_I = V_A - (V_A \times T_{li} \times C)$  -----

Dove:  $V_A$  = valore attuale dell'immobile; -----

$T_{li}$  = Tasso legale di interesse (attualmente 0,1%); -----

$C$  = Coefficiente legato al periodo di attesa per l'ottenimento della proprietà. Viene considerato il periodo di attesa pari ad anni 21 per l'ottenimento della proprietà, pertanto viene considerato nelle tabelle pubblicate in Gazzetta Ufficiale il periodo compreso tra i 64-66 anni di età dell'ipotetico venditore, a cui corrisponde un coefficiente “C” pari a 500). -----

$(V_A \times T_{li} \times C)$  = rappresenta pertanto il valore dell'usufrutto che, detratto dal valore dell'immobile, fornisce il valore della nuda proprietà a cui si equipara il valore dell'immobile a seguito della trascrizione dell'”assegnazione provvisoria della casa coniugale”. -----

Da ciò segue che: -----

$V_I = 148.140,00 - (148.140,00 \times 0,1\% \times 500) = 74.070,00$  -----

Si provvede infine ad abbattere forfaitariamente tale valore del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi ed in considerazione della differenza tra libero mercato e vendite coatte. -----

Pertanto il valore del presente lotto diviene di: -----

€ 74.070,00 x 75% = ..... € 55.552,50



Da cui risulta un Valore complessivo di stima arrotondato di ..... € 56.000,00

(diconsi Euro cinquantaseimila/00)

## Capitolo 5

### Riepilogo finale

**UNITA' NEGOZIALE N. 1** -----

**Complessiva quota 1/1 di piena proprietà** relativa ad immobile sito in Cortona (AR),  
C.S. Valecchie Montanare n. 59/A, avente i seguenti dati catastali: -----

- **Appartamento:** C.F. in foglio di mappa n. 156, part. n. 297, sub n. 3;  
Categoria A3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 411,87; -----

Oltre ai sopra citati immobili fanno parte del compendio immobiliare i relativi diritti  
sui seguenti beni comuni non censibili (BCNC) rappresentati da: -----

- **C.F. in foglio di mappa n. 156, part. n. 297, sub n. 1 (“resede comune”):**  
bene comune non censibile ai sub 2 e 3; -----

Detta unità negoziale è di fatto costituita dalla **piena proprietà di un appartamento**  
sito al piano primo, con accesso da piano terra tramite vano scala esterno ad uso  
esclusivo, facente parte di un più ampio fabbricato nel complesso costituito da due u.i.,  
la seconda delle quali non oggetto di esecuzione. Inoltre detto alloggio vanta i relativi  
diritti sulla resede comune (b.c.n.c.) ad entrambi gli alloggi che costituiscono il  
fabbricato. -----

Pur prevedendo la vendita della piena proprietà è opportuno ricordare che sull’immobile  
vige l’opponibilità del vincolo derivante dalla Trascrizione del 13.10.2014, Reg. Part.  
9439, Reg. Gen. 12490, avente per oggetto **“assegnazione provvisoria della casa  
coniugale”**. -----

I confini degli immobili che costituiscono la presente Unità negoziale sono i seguenti: ---

- **Confini alloggio (sub 3):** Fg. 156, Part. 297, sub 2 e resede sub 1 da più lati; salvo  
se altri; -----

Il valore di stima per i **diritti di 1/1 della piena proprietà** del presente lotto, già  
arrotondato e con i limiti sopra indicati, risulta di € 56.000,00. -----



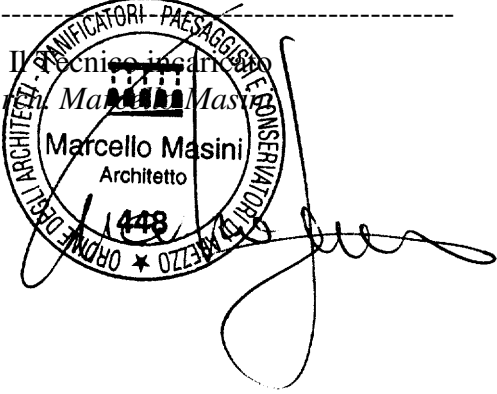
\* \* \* \* \*

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto. -----

Ringraziando per la fiducia resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito e quant'altro ritenuto necessario. -----

Cortona, addì **21 novembre 2017** -----

Il Tecnico incaricato  
Arch. ~~Marcello Masini~~  
**Marcello Masini**  
Architetto  
1448



## Capitolo 6

### *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Unità negoziale n. 1*

**Esecuzione Immobiliare n.132/2016**

[REDACTED] (procedente)

[REDACTED] (esecutato)

Scheda delle trascrizioni,  
iscrizioni e privilegi a  
carico dei beni immobili  
di cui al **Lotto n. 1**

Descrizione sommaria ed ubicazione  
Del compendio immobiliare

Quota 1/1 di piena proprietà, dei beni di proprietà di: ---

- [REDACTED] (piena proprietà per quota 1/2); -----
- [REDACTED] (piena proprietà per quota 1/2); ---

**BENI:** -----

- immobili posti in Comune di Cortona, distinti al C.F. Foglio di mappa n. 156, Part. 297: -----

Quota 1/1 di proprietà: -----

- o (Appartamento) Sub n. 3; Categoria A3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 411,87; -----

Diritti su ulteriori Beni comuni non censibili: -----

- o (Resede comune) sub n. 1: b.c.n.c. ai sub 2 e 3;

\*\*\*\*\*



## ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

1. **Iscrizione ipotecaria del 27.04.1998, Reg. Part. 913, Reg. Gen. 5333**, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, rogito Notaio Emilia Puliatti del 23.04.1998, Rep. 99738, di complessive £. 160.000.000 di cui £. 80.000.000 di capitale per finanziamento di durata 10 anni, a favore della [REDACTED] l, contro: [REDACTED] (per quota ½) e [REDACTED] (per quota ½).  
 Beni: -----  
 - 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Cortona (AR), distinti al C.F.: -----  
 - **Foglio 156, part. 297;** -----
2. **Iscrizione ipotecaria del 29.06.2004, Reg. Part. 2756, Reg. Gen. 13426**, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, rogito Notaio Emilia Puliatti del 15.06.2004, Rep. 133708/16596, di complessive € 140.000,00 di cui € 70.000,00 di capitale per finanziamento di durata 15 anni, a favore della [REDACTED] contro: [REDACTED] (per quota ½) e [REDACTED] (per quota ½). -----  
 Beni: -----  
 - 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Cortona (AR): -----  
 distinti al C.F.: -----  
 - **Foglio 156, part. 297, sub 3;** -----  
 distinti al C.T.: -----  
 - **Foglio 156, part. 274;** -----
3. **Iscrizione ipotecaria del 17.12.2007, Reg. Part. 6228, Reg. Gen. 27230**, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, rogito Notaio Emilia Puliatti del 07.12.2007, Rep. 145924/19495, di complessive € 240.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale per finanziamento di durata 10 anni, a favore della [REDACTED] , contro: [REDACTED] (per quota ½) e [REDACTED] (per quota ½). -----  
 Beni: -----  
 - 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Cortona (AR) distinti al C.F.: -----  
 - **Foglio 156, part. 297, sub 3;** -----



4. **Trascrizione del 13.10.2014, Reg. Part. 9439, Reg. Gen. 12490**, avente per oggetto assegnazione provvisoria della casa coniugale ai sensi dell'art. 708 c.p.c. per atto del Tribunale di Arezzo emesso in data 18.02.2014, Rep. 4858, a favore di [REDACTED] contro: [REDACTED]. -----

Beni: -----  
 - 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Cortona (AR) distinti al C.F.: -----  
 - **Foglio 156, part. 297, sub 3;** -----

5. **Trascrizione del 29.06.2016, Reg. Part. 6323, Reg. Gen. 9097**, avente per oggetto pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 23.05.2016, Rep. 2334, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro: [REDACTED] (per quota ½) e [REDACTED] (per quota ½). -----

Beni: -----  
 - 1/1 di Piena proprietà, su immobili posti in Cortona (AR) distinti al C.F.: -----  
 - **Foglio 156, part. 297, sub 3;** -----

\*\*\*\*\*

Cortona, 20.07.2017

