



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

106/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ANDREA TURTURRO

CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MATTEO ESEMPLARI

CF:SMPMTT79D25F656E

con studio in FIRENZE (FI) Via fra' paolo sarpi, 41

telefono: 3923774396

email: matteoese@gmail.com

PEC: matteo.esemplari@pec.ordingar.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato a destinazione residenziale posto nel Comune di AREZZO in località Querceto 338, con superficie commerciale di **871,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato per civile abitazione al grezzo e non completato, che si presenta esclusivamente con la struttura portante in cemento armato e le tamponature esterne in blocchi di laterizio. L'immobile risulta privo di serramenti ed infissi, mancante di qualsiasi finitura e completamente sprovvisto di impianti. Il bene risulta ubicato in località Querceto, Poggio Cuculo n. 338, in posizione collinare e panoramica ed è costituito da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano sottotetto) oltre ad un piano interrato che si sviluppa sia sotto l'edificio che oltre la sagoma del fabbricato, sul fronte, sul fianco laterale destro e su quello sinistro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1,T,1,2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: LOCALITA' QUERCETO n. 338, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B

Terreni agricoli posti nel Comune di AREZZO, con superficie catastale complessiva di **192.739,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di diversi terreni di varia natura e consistenza: alcuni di essi sono ubicati in prossimità del fabbricato non completato oggetto di pignoramento (F. 155 P.lle 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 63, 76, 77, 78, 79) e risultano opportunamente delimitati da recinzione metallica, con accesso principale da cancello posto a sud-est del fabbricato a cui si accede da strada pubblica non pavimentata ed accesso secondario da cancello su strada non pavimentata oggetto di pignoramento che scende lungo il versante ad est del fabbricato entro alcuni terreni oggetto della procedura (F. 153 P.lle 29, 31, 32, 87) e si congiunge alla strada statale SS73.

Oltre ai sopracitati terreni, fanno parte dei beni oggetto di pignoramento anche altri terreni di varia natura e consistenza, alcuni posti nelle immediate vicinanze dell'immobile lungo il versante collinare ad ovest/sud-ovest del fabbricato (F. 152 P.lle 108, 125, 126, 127, 129, 130, 145, 149, 166), altri situati lungo il versante posto ad est del fabbricato (F. 153 P.lle 29, 31, 32, 34, 39, 85, 87). Completano i beni alcuni terreni ubicati nelle zone limitrofe all'area del fabbricato (F. 155 P.lle 47, 58) ed altri, principalmente di natura boschiva, che invece sono situati a distanze maggiori rispetto alla zona di Poggio Cuculo (F. 167 P.lle 77, 88 - F. 165 P.lle 25).

In prossimità dell'edificio è presente anche un piccolo fabbricato rurale ex-rimessa attrezzi (F. 155 P.lle 6) che si presenta come diruto e parzialmente crollato.

Identificazione catastale:

- foglio 152 particella 108 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe PASC CESPUG 1, superficie 5300, reddito agrario 1,37 €, reddito dominicale 2,74 €



- foglio 152 particella 125 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe PASC CESPUG 2, superficie 1590, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,57 €
- foglio 152 particella 126 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIVETO 4, superficie 960, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 0,99 €
- foglio 152 particella 127 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIVETO 4, superficie 830, reddito agrario 0,86 €, reddito dominicale 0,86 €
- foglio 152 particella 129 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe PASC CESPUG 3, superficie 300, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €
- foglio 152 particella 130 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 5, superficie 760, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,12 €
- foglio 152 particella 145 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 5, superficie 4930, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,76 €
- foglio 152 particella 149 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIVETO 3, superficie 3830, reddito agrario 6,92 €, reddito dominicale 6,92 €
- foglio 152 particella 166 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 16280, reddito agrario 42,04 €, reddito dominicale 54,65 €
- foglio 153 particella 29 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 29770, reddito agrario 4,61 €, reddito dominicale 12,30 €
- foglio 153 particella 31 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe SEMIN ARBOR 6, superficie 2020, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 1,04 €
- foglio 153 particella 32 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO MISTO 1, superficie 9, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €
- foglio 153 particella 34 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO MISTO 3, superficie 22060, reddito agrario 3,42 €, reddito dominicale 14,81 €
- foglio 153 particella 39 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 31330, reddito agrario 4,85 €, reddito dominicale 30,74 €
- foglio 153 particella 85 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe SEMIN ARBOR 6, superficie 280, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,14 €
- foglio 153 particella 87 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 1600, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 1,57 €
- foglio 154 particella 65 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO MISTO 3, superficie 8190, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 5,50 €
- foglio 155 particella 1 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe SEMIN ARBOR 6, superficie 7540, reddito agrario 3,89 €, reddito dominicale 3,89 €
- foglio 155 particella 2 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 5, superficie 820, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,13 €
- foglio 155 particella 3 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 5, superficie 270, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €
- foglio 155 particella 4 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe SEMIN ARBOR 6, superficie 7440, reddito agrario 3,84 €, reddito dominicale 3,84 €
- foglio 155 particella 6 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 1270
- foglio 155 particella 7 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIV VIGNET 3, superficie 6860, reddito agrario 12,40 €, reddito dominicale 14,17 €
- foglio 155 particella 8 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIV VIGNET 3, superficie 10590, reddito agrario 19,14 €, reddito dominicale 21,88 €



- foglio 155 particella 9 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 5, superficie 1200, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,19 €
- foglio 155 particella 47 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 5110, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 7,92 €
- foglio 155 particella 58 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 5560, reddito agrario 0,86 €, reddito dominicale 4,02 €
- foglio 155 particella 63 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIV VIGNET 4, superficie 3050, reddito agrario 3,15 €, reddito dominicale 3,15 €
- foglio 155 particella 76 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe SEMIN ARBOR 6, superficie 440, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,23 €
- foglio 155 particella 77 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIV VIGNET 3, superficie 1260, reddito agrario 2,28 €, reddito dominicale 2,60 €
- foglio 155 particella 78 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIV VIGNET 3, superficie 1200, reddito agrario 2,17 €, reddito dominicale 2,48 €
- foglio 155 particella 79 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIV VIGNET 4, superficie 1920, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 1,98 €
- foglio 165 particella 25 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIV VIGNET 3, superficie 520, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,07 €
- foglio 167 particella 77 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 810, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,59 €
- foglio 167 particella 78 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 6840, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 4,95 €

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	193.610,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 707.171,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 600.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Per quanto potuto constatare in fase di sopralluogo, infatti, il fabbricato risulta ancora in uso al debitore, in quanto risultano presenti nell'area di cantiere alcune strutture provvisorie (ponteggi) e materiale edile di varia natura; tale occupazione risulta, però, senza alcun titolo opponibile alla



procedura. A seguito di interrogazioni all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di eventuali locazioni in essere, non risultano ad oggi contratti di locazione intestati al debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nella verifica della completezza della documentazione in atti si riporta quanto di seguito:

- i beni oggetto di espropriazione sono correttamente indicati in relazione ai dati catastali;
- l'atto di pignoramento riporta correttamente i dati indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
- non risultano eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- come si evince dalla certificazione notarile, nel ventennio antecedente al pignoramento sussiste la continuità delle trascrizioni.

Come si evince da un'indagine ipocatastale effettuata e dalla certificazione notarile sostitutiva depositata ai sensi della Legge n. 302/1998, nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di pignoramento hanno formato le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE n. 25715/4875 del 18/12/2003 - Ipoteca volontaria scaduta rinnovata esclusivamente su beni venduti.

ISCRIZIONE n. 20728/2419 del 01/12/2023, nascente da IPOTECA IN RINNOVAZIONE – IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto ai rogiti del notaio Fabrizio Pantani, in data 12/12/2003 rep.n. 109188 a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SCRL Sede AREZZO (AR) Codice fiscale 00367210515 contro [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] importo capitale euro 750.000,00, importo totale euro 1.500.000,00 durata anni 20. Documenti correlati: RINNOVA l'iscrizione n. 25714/4874 del 18/12/2003, Annotazione n. 2658 del 31/07 /2006 (EROGAZIONE A SALDO).

ISCRIZIONE n. 16048/3209 del 27/07/2006, nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del notaio Pieraccini Giacomo, in data 25/07 /2006 rep.n. 2828/1431 a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SCRL Sede AREZZO (AR) Codice fiscale 00367210515 (domicilio ipotecario in Arezzo, via Calamandrei, n. 255) contro [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] importo capitale euro 300.000,00, importo totale euro 600.000,00 durata anni 20.

TRASCRIZIONE n. 10124/7943 del 10/06/2024, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo in data 15/05/2024 rep.n. 1579/2024 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA Sede TORINO (TO) Codice fiscale 0079.9960158 (domicilio eletto presso avv. Francesca Tiradritti, via Fonte Veneziana – Arezzo) contro [REDACTED] Sede [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Come riportato nel Piano Strutturale l'area del fabbricato e del resede in oggetto è sottoposta a **Vincolo Idrogeologico** (RD 3267/1923). Per completezza si riporta anche che l'area ha una segnalazione archeologica come area di potenziale interesse e tutela (art. 19 NTA del PO). Per ulteriori vincoli sui terreni identificati dallo strumento urbanistico comunale, si rimanda alla relativa sezione. Per quanto concerne la presenza di ulteriori obblighi gravanti sul bene, il sottoscritto non ha riscontrato alcun vincolo inerente l'attitudine edificatoria dello stesso, vincoli di carattere storico-artistico ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/12/2003 a firma di FABRIZIO PANTANI ai nn. 109188 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto ai rogiti del notaio Fabrizio Pantani.

Importo ipoteca: 1500000.

Importo capitale: 750000.

Durata ipoteca: 20 anni.

RINNOVATA l'Iscrizione nn 25715/4875 del 18/12/2003 (ipoteca volontaria scaduta)

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/07/2006 a firma di PIERACCINI GIACOMO ai nn. 2828/1431 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del notaio Pieraccini Giacomo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di Pignoramento, stipulato il 15/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1579/2024 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non risultano obblighi od oneri di natura condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nella verifica della completezza della documentazione in atti relativamente agli atti di compravendita si riporta quanto di seguito:



- risulta piena corrispondenza tra l'atto di compravendita e le informazioni contenute nei documenti catastali o edilizi;
- nell'atto di compravendita si dichiara che gli immobili sono liberi da ogni genere di vincolo ad eccezione dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR II di Arezzo in data 5 aprile 1996 al numero 651 del Reg. Part. a favore della Banca dell'Etruria e del Lazio s.c.r.l. nuovamente referenziata in data 22 aprile 1996 al n. 737 part., comunque da cancellare da parte del conferente nel più breve tempo possibile.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/02/2000 a firma di Fabrizio Pantani ai nn. 8775 di repertorio, registrato il 15/03/2000 a Arezzo ai nn. 898, trascritto il 07/03/2000 a Arezzo ai nn. 3810/2609

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Conferimento in società, con atto stipulato il 25/02/2000 a firma di Fabrizio Pantani ai nn. 82776 di repertorio, registrato il 15/03/2000 a Arezzo ai nn. 899, trascritto il 07/03/2000 a Arezzo ai nn. 3811/2610

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , con atto stipulato il 29/10/1970 a firma di Guglielmo Veltroni ai nn. 24781 di repertorio, trascritto il 29/10/1970 ai nn. 11268/8363

*** DATO OSCURATO *** , con atto stipulato il 28/11/1969 a firma di Fernando Bartolomei ai nn. 24781 di repertorio, trascritto il 20/12/1969 ai nn. 12865/9775

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento al fabbricato in costruzione, dall'accertamento eseguito presso il competente Ufficio Edilizia del Comune di Arezzo, si sono potuti reperire i seguenti titoli edilizi:

- Richiesta di Concessione Edilizia n. 2731/97 del 18/08/1997 per ristrutturazione di complesso immobiliare costituito da due fabbricati in parte urbano ed in parte rurale e creazione di un autorimessa, pratica respinta dalla Commissione Edilizia del Comune di Arezzo in data 02/12/1997.
- Denuncia di Inizio Attività n. 4083/02 ai sensi della LR 52/1999 del 31/10/2002 per ristrutturazione edilizia di edifici per civile abitazione (di cui all'art. 4, comma 2, lettera d), L.R. 52/99) posti ad Arezzo Loc. Querceto in via Poggio Cuculo n. 338 e successiva variante con integrazione elaborati del 16/12/2002.

Successivamente a tale data non sono state riscontrate altre pratiche edilizie depositate presso il Comune di Arezzo, così che quest'ultima rappresenta la pratica di riferimento per le considerazioni sulla legittimità della costruzione allo stato attuale.

Per completezza di trattazione si riporta che presso gli uffici del Genio Civile di Arezzo sono state rinvenute le seguenti pratiche strutturali:

- Deposito prot. n. 6853 del 17/06/2003, L. 1086/71 pratica n. 25958, L. 64/74 pratica n. 31804.
- Variante in corso d'opera con deposito prot. n. 124/74769/44 del 21/06/2005, L. 1086/71 pratica n. 25958, L. 64/74 pratica n. 31804/1

La sopracitata variante in corso d'opera, purtroppo, non trova riscontro con il relativo deposito di variante presso il Comune di Arezzo e come tale non può essere presa come riferimento per valutare la legittimità dell'immobile dal punto di vista edilizio/urbanistico, pertanto si rimanda alla DIA n. 4083/02.



Come descritto precedentemente il fabbricato si presenta allo stato grezzo composto principalmente da una struttura fuori terra di tre piani (piano terra, piano primo e sottotetto) e da un piano interrato che si estende fuori sagoma dell'edificio (ad ovest, ad est ed a sud del fabbricato) mentre una parte dei locali interrati si sviluppano sotto l'edificio entro la sagoma dello stesso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività (DIA) **N. 4083/02** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia di edifici per civile abitazione (di cui all'art. 4, comma 2, lettera d), L.R. 52/99) , presentata il 28/06/2002, rilasciata il 31/10/2002, agibilità **non ancora rilasciata**.

Denuncia di Inizio Attività n. 4083/02 ai sensi della LR 52/1999 del 31/10/2002 per ristrutturazione edilizia di edifici per civile abitazione (di cui all'art. 4, comma 2, lettera d), L.R. 52/99) posti ad Arezzo Loc. Querceto in via Poggio Cuculo n. 338 e successiva variante con integrazione elaborati del 16/12/2002.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade in zona E zone destinate ad usi agricoli - i - area boschiva collinare - aree esterne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti:

- Art. 8 Disposizioni generali

Sistema ambientale - sottosistema V1 riserva di naturalità:

- Art. 59 Sistema ambientale: destinazioni d'uso, sottosistemi, ambiti, tipi e varianti di paesaggio

Zone territoriali omogenee e zone destinate ad usi agricoli:

Tipi e varianti di paesaggio:

- Art. 59 Sistema ambientale: destinazioni d'uso, sottosistemi, ambiti, tipi e varianti di paesaggio
- Art. 60 Interventi di miglioramento agricolo ambientale, sistemazioni ambientali e interventi riferiti ad altri piani attuativi di settore o di interesse pubblico
- Art. 61 Prescrizioni per gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti
- Art. 63 Nuovi edifici rurali: edifici rurali ad uso abitativo e annessi agricoli
- Art. 64 Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime o eccedenti le capacità produttive aziendali
- Art. 64 bis Manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti a PAPMAA
- Art. 65 Manufatti precari, serre temporanee e serre con copertura stagionale di tipo aziendale
- Art. 66 Annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole
- Art. 67 Manufatti per la pesca sportiva ed amatoriale
- Art. 68 Maneggi, pensioni per animali di affezione e campeggi
- Art. 69 Interventi sul patrimonio edilizio esistente delle aziende agricole
- Art. 70 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola e sugli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole
- Art. 71 Interventi relativi al riutilizzo dei grandi manufatti

Piano Operativo vigente l'immobile ricade in zona Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2 -



Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano. Norme tecniche di attuazione ed indici:
E2.1 Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione

Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2 - Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano

- Art. 42 Aree ad elevato grado di naturalità (TR.N): Disciplina generale
- Art. 44 TR.N2 - Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano
-

5. Il Piano si attua mediante modalità diretta per gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'art. 134 comma h) punto 4) della L.R. 65/2014 s.m.i. con le specifiche dell'art. 24 comma 7 delle presenti norme;
- Addizioni volumetriche fino a 20 mq di SE comunque entro il limite del 20%, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. L'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti può raggiungere il limite di 30 mq, solo per effetto del trasferimento di SE;
- Interventi di sostituzione edilizia;
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014 e dell'articolo 67 delle presenti norme);
- Installazione dei manufatti, di cui all'articolo 78 della L.R. 65/2014, unicamente per esigenze venatorie;
- Piccole strutture di servizio e di supporto alla fruizione naturalistico ambientale della parte pubblica del bosco, da realizzare sulla base di un progetto unitario di iniziativa pubblica, che assicuri il rispetto dell'integrità delle aree boscate.
-

Come riportato precedentemente l'area è sottoposta a Vincolo Idrogeologico (RD 3267/1923); inoltre, l'area ha una segnalazione archeologica come area di potenziale interesse e tutela (art. 19 NTA del PO).

Piano Operativo vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

In riferimento ai terreni, si riportano le prescrizioni urbanistiche del Piano Operativo, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 270/2025 rilasciato dal Comune.

TR.N1 (Art. 43 PO) – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

TR.N2 (Art. 44 PO) – Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo.

TR.A8 (Art. 56 PO) – Versanti agricoli terrazzati. Zone territoriali omogenee: zona E – agricolo

A390 A - COMUNE DI AREZZO (AR) - SEZIONE VALDARNO					
Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)	Piano Operativo
Terreni	152	108	PASC CESPUG	5.300	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2
Terreni	152	125	PASC CESPUG	1.590	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2
Terreni	152	126	ULIVETO	960	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2



Terreni	152	127	ULIVETO	830	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2
Terreni	152	129	PASC CESPUG	300	parte in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, parte in Aree agricole e forestali - TR.A8
Terreni	152	130	BOSCO CEDUO	760	parte in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, parte in Aree agricole e forestali - TR.A8
Terreni	152	145	BOSCO CEDUO	4.930	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, parte in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica attenuata
Terreni	152	149	ULIVETO	3.830	parte in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, parte in Aree agricole e forestali - TR.A8, parte in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica attenuata
Terreni	152	166	ULIVETO	16.280	parte in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, parte in Aree agricole e forestali - TR.A8, parte in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale
Terreni	153	29	BOSCO CEDUO	29.770	parte in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, parte in Altre indicazioni: Viabilità storica. Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2
Terreni	153	31	SEMIN ARBOR	2.020	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, Vincoli e fasce di rispetto: Aree percorse da fuochi
Terreni	153	32	BOSCO MISTO	9	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, Vincoli e fasce di rispetto: Aree percorse da fuochi
Terreni	153	34	BOSCO MISTO	22.060	parte in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, parte in Altre indicazioni: Viabilità storica. Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, parte in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale. Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto cimiteriale
Terreni	153	39	BOSCO MISTO	31.330	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2
Terreni	153	85	SEMIN ARBOR	280	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2



Terreni	153	87	BOSCO MISTO	1.600	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2
Terreni	154	65	BOSCO MISTO	8.190	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2
Terreni	155	1	SEMIN ARBOR	7.540	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2
Terreni	155	2	BOSCO CEDUO	820	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2
Terreni	155	3	BOSCO CEDUO	270	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2
Terreni	155	4	SEMIN ARBOR	7.440	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2
Terreni	155	6	FABB DIRUTO	1.270	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2
Terreni	155	7	ULIV VIGNET	6.860	parte in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, parte in Aree agricole e forestali - TR.A8, totalmente in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale
Terreni	155	8	ULIV VIGNET	10.590	parte in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, parte in Aree agricole e forestali - TR.A8, totalmente in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale, Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto cimiteriale.
Terreni	155	9	BOSCO CEDUO	1.200	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, parte in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale, Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto cimiteriale
Terreni	155	47	CAST FRUTTO	5.110	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto elettrodotti
Terreni	155	58	BOSCO CEDUO	5.560	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2
Terreni	155	63	ULIV VIGNET	3.050	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, parte in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale, Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto cimiteriale
Terreni	155	76	SEMIN ARBOR	440	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2



Terreni	155	77	ULIV VIGNET	1.260	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, parte in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale
Terreni	155	78	ULIV VIGNET	1.200	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, parte in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale
Terreni	155	79	ULIV VIGNET	1.920	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, parte in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale
Terreni	165	25	ULIV VIGNET	520	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2, totalmente in Ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale
Terreni	167	77	BOSCO CEDUO	810	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N1
Terreni	167	78	BOSCO CEDUO	6.840	totalmente in Aree ad elevato grado di naturalità - TR.N2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da verifiche metriche a campione eseguite durante i sopralluoghi e da un confronto tra lo stato attuale dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici relativi all'ultima pratica depositata si è potuto constatare quanto di seguito:

- il piano interrato risulta totalmente difforme, in quanto negli elaborati grafici è rappresentata soltanto la parte ad est del fabbricato che risulta di forma differente e dimensioni minori.
- per quanto potuto accertare dai rilievi effettuati, la struttura in elevazione presenta alcune differenze dal punto di vista distributivo interno, di aperture esterne ed interne, ma riporta una sostanziale conformità a livello volumetrico e dimensioni lineari in pianta dell'edificio.
- presente un loggiato/balcone nel prospetto laterale ovest al piano terra, primo e sottotetto non presente negli elaborati grafici, mentre quello indicato graficamente ad est non è stato effettivamente realizzato.

In base, quindi, alle considerazioni sopra effettuate, ai fini della sanabilità dell'immobile, come relazionato anche dai tecnici comunali, si riporta quanto di seguito:

- le porzioni di interrato fuori sagoma realizzate in aggiunta al progetto non sono sanabili e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi attraverso opere di demolizione, in alternativa procedendo all'interdizione dei locali all'uso ed all'accesso, in quanto interventi non ammessi in base all'art. 72 delle NTA del Piano Operativo;
- l'interrato ad est del fabbricato realizzato parzialmente difforme ma con dimensioni ridotte rispetto al progetto originario potrà essere mantenuto;
- l'interrato entro la sagoma del fabbricato e con altezza prevista a fine lavori pari a 2,40 m potrà essere sanato.

Le eventuali opere per il ripristino dello stato dei luoghi potranno essere richieste come ordinanza insieme alla successiva richiesta di sanatoria edilizia.



La sanatoria edilizia, sarà richiesta ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/01 e s.m.i. per regolarizzare le opere eseguite in difformità dal titolo originario compreso l'aumento della volumetria complessiva dell'immobile.

Una volta regolarizzati gli abusi, si procederà al completamento delle opere; supponendo di prevedere opere di completamento dell'immobile con variazione dei prospetti, sarà necessario depositare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per interventi di ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva (135 bis della l.r. 65/2014); la pratica sopracitata andrà valutata soltanto dopo aver definito il progetto esecutivo e le relative opere da realizzare.

Spese per opere di ripristino abusi non sanabili = € 12.000 (sono compresi nella seguente voce opere edili per interdizione locali interrati, movimenti terra, spese per pratiche di autorizzazione dei lavori di ripristino).

Spese per regolarizzazione urbanistica (sanatoria edilizia) = € 39.790,00 (sono compresi nella seguente voce oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo del costo di costruzione per i maggiori volumi realizzati rispetto al titolo originario, eventuale sanzione, spese per pratiche e consulenza tecnica).

Spese per il completamento delle opere = € 31.784,73 (sono compresi nella seguente voce il contributo del costo di costruzione per l'edificio di progetto e le spese tecniche per progettazione e direzione lavori considerate in misura del 8% dell'importo delle opere rimanenti per completare il cantiere).

I costi sopra riportati rappresentano un'indicazione di massima degli oneri, delle sanzioni e delle spese tecniche e progettuali necessarie al fine di provvedere al completamento delle opere; tali costi, infatti, soltanto a seguito della definizione del progetto esecutivo e delle relative opere da realizzare, potranno essere definiti in modo più analitico e preciso.

Per quanto concerne il fabbricato diruto (F. 155 P.la 6) situato in prossimità dell'edificio sopra menzionato, risultano possibili, nella zona in oggetto, soltanto interventi diretti di demolizione o di conservazione e, quindi, l'immobile non risulterebbe sanabile, in considerazione del fatto che non è stato possibile accertarne la legittimità con le opportune pratiche edilizie depositate. Nell'eventualità che il manufatto, invece, risulti legittimo, si potrebbe autorizzare intervento di ricostruzione previa presentazione di un piano di recupero. In assenza, però, di altre indicazioni si farà riferimento al valore di stima del relativo terreno considerando un valore agricolo medio (V.A.M.) di un terreno con qualità seminativo arborato (6500 Euro/Ha) mentre il valore della demolizione e smaltimento è stimato pari a circa 6.000 Euro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - il piano interrato risulta totalmente difforme, in quanto negli elaborati grafici è rappresentata soltanto la parte ad est del fabbricato che risulta di forma differente e dimensioni minori. - per quanto potuto accertare dai rilievi effettuati, la struttura in elevazione presenta alcune differenze dal punto di vista distributivo interno, di aperture esterne ed interne, ma riporta una sostanziale conformità a livello volumetrico e dimensioni lineari in pianta dell'edificio. - presente un loggiato/balcone nel prospetto laterale ovest al piano terra, primo e sottotetto non presente negli elaborati grafici, mentre quello indicato graficamente ad est non è stato effettivamente realizzato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Detrazione per spese per opere di ripristino (opere edili e progettazione): € 12.000,00
- Detrazione per spese per regol. urbanistica (oneri e progettazione): € 39.790,00

.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Il fabbricato non risulta terminato, quindi, sarà opportuno provvedere all'aggiornamento del catasto soltanto dopo il completamento delle opere a seguito della fine dei lavori.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AREZZO LOCALITÀ QUERCETO 338

FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato a destinazione residenziale posto nel Comune di AREZZO in località Querceto 338, con superficie commerciale di **871,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato per civile abitazione al grezzo e non completato, che si presenta esclusivamente con la struttura portante in cemento armato e le tamponature esterne in blocchi di laterizio. L'immobile risulta privo di serramenti ed infissi, mancante di qualsiasi finitura e completamente sprovvisto di impianti. Il bene risulta ubicato in località Querceto, Poggio Cuculo n. 338, in posizione collinare e panoramica ed è costituito da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano sottotetto) oltre ad un piano interrato che si sviluppa sia sotto l'edificio che oltre la sagoma del fabbricato, sul fronte, sul fianco laterale destro e su quello sinistro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1,T,1,2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 155 particella 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: LOCALITÀ QUERCETO n. 338, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Arezzo). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
luminosità:



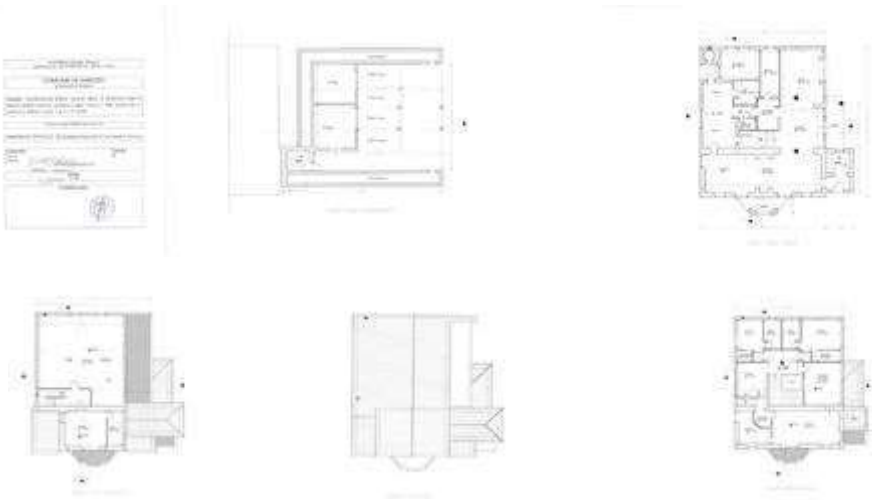
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali e accessori diretti	709,00	x	100 %	=	709,00
Balconi, terrazzi e similari	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi, terrazzi e similari	134,00	x	10 %	=	13,40
Piano interrato sotto edificio	251,00	x	25 %	=	62,75
Piano interrato esterno edificio	317,00	x	25 %	=	79,25
Totale:	1.436,00				871,90



VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione del fabbricato è quello per comparazione, noto anche come metodo comparativo o approccio di mercato, che determina il valore di un bene confrontandolo con beni simili che sono stati recentemente venduti o scambiati.

I valori di riferimento per unità di superficie per diverse zone e tipologie immobiliari, vengono utilizzati per calcolare il valore di mercato di un immobile, basandosi sull'analisi di dati relativi al mercato immobiliare e tenendo conto di superficie commerciale e fattori di merito (come lo stato dell'immobile).

In riferimento a:

- le quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), pubblicate dall'Agenzia delle Entrate nel 2° semestre dell'anno 2024, per la "Fascia/zona: Extraurbana/TUTTA LA PARTE DI ALTA COLLINA E MONTAGNA POSTA AD EST DELLA CITTA', PALAZZO DEL PERO COMPRESO E ZONA MONTANA DI LIGNANO, POTI" fornisce i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	MIN Val. Mercato (€/mq)	MAX Val. Mercato (€/mq)	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	900	1.200	Lorda

- le quotazioni presenti nel portale Borsino Immobiliare" per immobili inseriti nella zona "Tutta La Parte Di Alta Collina E Montagna Posta Ad Est Della Citta, Palazzo Del Pero Compreso E Zona Montana Di Lignano, Poti" riporta i valori seguenti:

Tipologia	Qualità	MIN Val. Mercato (€/mq)	MAX Val. Mercato (€/mq)	Sup.
Abitazioni stabili di 1° fascia	Superiore alla media di zona	845	1.262	Lorda

Tenuto conto delle quotazioni sopra riportate e considerati l'ubicazione del bene e la tipologia del fabbricato, si ritiene applicabile un valore unitario pari a 1.050 €/mq anche in considerazione del fatto che l'immobile verrà stimato completato quindi con stato di conservazione associabile al "nuovo".

Una volta attribuito un valore di mercato al fabbricato completato si procederà ad attuare le relative detrazioni di prezzo in considerazione dello stato attuale del bene e della relativa stima dei lavori da effettuare per il completamento delle opere: per la stima parametrica dei lavori da eseguire si utilizzano le incidenze di costo delle lavorazioni presenti nel prezzo "DEI Prezzi Tipologie Edilizie" divise per tipologie edilizie differenti.

Il valore dell'immobile e di conseguenza il prezzo a base d'asta sarà, quindi, il risultato del valore di mercato, precedentemente calcolato, al netto di tutte le detrazioni apportate per le diverse problematiche registrate sotto il profilo giuridico e tecnico dell'immobile, che per il caso in esame si riducono a considerare:

- una riduzione del valore dovuta alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione ed alle spese tecniche di progettazione;
- una riduzione del valore dovuta alle spese necessarie per il completamento delle opere relativamente agli oneri ed alle spese tecniche di progettazione;
- un abbattimento forfettario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi del bene venduto e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.



a. Valore di mercato fabbricato "completato" (P.U Val. Mercato x Sup. comm.)	915.495,00 €
b. Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione (3% su a.)	3% 27.464,85 €
c. Progettazione e direzione lavori (8% su d.)	8% 65.780,01 €
d. Opere Edili ed Impiantistiche (a.-b.-c.)	822.250,14 €
e. Incidenza % Opere Ed. ed Imp. Eseguite (62,2% su d.)	62,2% 511.141,01 €
f. Incidenza % Opere Ed. ed Imp. da Esequire (37,8% su d.)	37,8% 311.109,13 €
g. Valore di mercato fabbricato "non completato" (a.-f.)	604.385,87 €
h. Detrazione spese per il completamento delle opere (oneri e progettazione/DL)	31.784,73 €
i. Valore di mercato fabbricato "non completato" (g.-h.)	572.601,14 €
l. Detrazione spese per opere di ripristino (opere edili e progettazione)	12.000,00 €
m. Detrazione spese per regol. urbanistica (oneri e progettazione)	39.790,00 €
n. Totale "altre detrazioni" (l.+m.)	51.790,00 €
o. Valore di mercato fabbricato "non completato" al netto degli aggiustamenti (i.-l.)	520.811,14 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 871,90 x 1.050,00 = 915.495,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione per Opere Edili ed Impiantistiche da eseguire	-311.109,13
Detrazione per spese per il completamento delle opere (oneri e progettazione/DL)	-31.784,73

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 572.601,14

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 572.601,14

BENI IN AREZZO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

Terreni agricoli posti nel Comune di AREZZO, con superficie catastale complessiva di **192.739,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di diversi terreni di varia natura e consistenza: alcuni di essi sono ubicati in prossimità del fabbricato non completato oggetto di pignoramento (F. 155 P.lle 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 63, 76, 77, 78, 79) e risultano opportunamente delimitati da recinzione metallica, con accesso principale da cancello posto a sud-est del fabbricato a cui si accede da strada pubblica non pavimentata ed accesso



secondario da cancello su strada non pavimentata oggetto di pignoramento che scende lungo il versante ad est del fabbricato entro alcuni terreni oggetto della procedura (F. 153 P.lle 29, 31, 32, 87) e si congiunge alla strada statale SS73.

Oltre ai sopracitati terreni, fanno parte dei beni oggetto di pignoramento anche altri terreni di varia natura e consistenza, alcuni posti nelle immediate vicinanze dell'immobile lungo il versante collinare ad ovest/sud-ovest del fabbricato (F. 152 P.lle 108, 125, 126, 127, 129, 130, 145, 149, 166), altri situati lungo il versante posto ad est del fabbricato (F. 153 P.lle 29, 31, 32, 34, 39, 85, 87). Completano i beni alcuni terreni ubicati nelle zone limitrofe all'area del fabbricato (F. 155 P.lle 47, 58) ed altri, principalmente di natura boschiva, che invece sono situati a distanze maggiori rispetto alla zona di Poggio Cuculo (F. 167 P.lle 77, 88 - F. 165 P.la 25).

In prossimità dell'edificio è presente anche un piccolo fabbricato rurale ex-rimessa attrezzi (F. 155 P.la 6) che si presenta come diruto e parzialmente crollato.

Identificazione catastale:

- foglio 152 particella 108 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe PASC CESPUG 1, superficie 5300, reddito agrario 1,37 €, reddito dominicale 2,74 €
- foglio 152 particella 125 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe PASC CESPUG 2, superficie 1590, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,57 €
- foglio 152 particella 126 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIVETO 4, superficie 960, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 0,99 €
- foglio 152 particella 127 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIVETO 4, superficie 830, reddito agrario 0,86 €, reddito dominicale 0,86 €
- foglio 152 particella 129 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe PASC CESPUG 3, superficie 300, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €
- foglio 152 particella 130 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 5, superficie 760, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,12 €
- foglio 152 particella 145 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 5, superficie 4930, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,76 €
- foglio 152 particella 149 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIVETO 3, superficie 3830, reddito agrario 6,92 €, reddito dominicale 6,92 €
- foglio 152 particella 166 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 16280, reddito agrario 42,04 €, reddito dominicale 54,65 €
- foglio 153 particella 29 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 29770, reddito agrario 4,61 €, reddito dominicale 12,30 €
- foglio 153 particella 31 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe SEMIN ARBOR 6, superficie 2020, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 1,04 €
- foglio 153 particella 32 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO MISTO 1, superficie 9, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €
- foglio 153 particella 34 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO MISTO 3, superficie 22060, reddito agrario 3,42 €, reddito dominicale 14,81 €
- foglio 153 particella 39 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 31330, reddito agrario 4,85 €, reddito dominicale 30,74 €
- foglio 153 particella 85 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe SEMIN ARBOR 6, superficie 280, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,14 €
- foglio 153 particella 87 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO MISTO 2, superficie 1600, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 1,57 €
- foglio 154 particella 65 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO MISTO 3, superficie 8190, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 5,50 €



- foglio 155 particella 1 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe SEMIN ARBOR 6, superficie 7540, reddito agrario 3,89 €, reddito dominicale 3,89 €
- foglio 155 particella 2 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 5, superficie 820, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,13 €
- foglio 155 particella 3 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 5, superficie 270, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €
- foglio 155 particella 4 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe SEMIN ARBOR 6, superficie 7440, reddito agrario 3,84 €, reddito dominicale 3,84 €
- foglio 155 particella 6 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 1270
- foglio 155 particella 7 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIV VIGNET 3, superficie 6860, reddito agrario 12,40 €, reddito dominicale 14,17 €
- foglio 155 particella 8 (catasto terreni), sezione urbana 155, qualita/classe ULIV VIGNET 3, superficie 10590, reddito agrario 19,14 €, reddito dominicale 21,88 €
- foglio 155 particella 9 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 5, superficie 1200, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,19 €
- foglio 155 particella 47 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 5110, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 7,92 €
- foglio 155 particella 58 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 5560, reddito agrario 0,86 €, reddito dominicale 4,02 €
- foglio 155 particella 63 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIV VIGNET 4, superficie 3050, reddito agrario 3,15 €, reddito dominicale 3,15 €
- foglio 155 particella 76 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe SEMIN ARBOR 6, superficie 440, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,23 €
- foglio 155 particella 77 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIV VIGNET 3, superficie 1260, reddito agrario 2,28 €, reddito dominicale 2,60 €
- foglio 155 particella 78 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIV VIGNET 3, superficie 1200, reddito agrario 2,17 €, reddito dominicale 2,48 €
- foglio 155 particella 79 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIV VIGNET 4, superficie 1920, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 1,98 €
- foglio 165 particella 25 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe ULIV VIGNET 3, superficie 520, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,07 €
- foglio 167 particella 77 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 810, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,59 €
- foglio 167 particella 78 (catasto terreni), sezione urbana VALDARNO, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 6840, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 4,95 €





Figura 21. Vista aerea di un'area forestale (12) - P. 100, 121, 122, 123, 124, 125



Figura 22. Vista aerea di un'area forestale (13) - P. 101, 102, 103, 104



Figura 23. Vista aerea di un'area forestale (14) - P. 105, 106, 107



Figura 24. Vista aerea di un'area forestale (15) - P. 108, 109, 110, 111



Figura 25. Vista aerea di un'area forestale (16) - P. 112, 113, 114, 115



Figura 26. Vista aerea di un'area forestale (17) - P. 116, 117, 118



Figura 27. Vista aerea di un'area forestale (18) - P. 120, 121, 122, 123



Figura 28. Vista aerea di un'area forestale (19) - P. 124, 125, 126, 127



Figura 29. Vista aerea di un'area forestale (20) - P. 128, 129, 130, 131



Figura 30. Vista aerea di un'area forestale (21) - P. 132, 133, 134, 135



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Figura 12: Vista Terroni - Foglio 115 P.2a 9, 8, 11, 10



Figura 13: Vista Terroni - Foglio 115 P.2a 9, 10, 9



Figura 14: Vista Terroni - Foglio 115 P.2a 1, 10, 11, 10



Figura 15: Vista Terroni - Foglio 115 P.2a 1, 10, 11, 10



Figura 16: Vista Terroni - Foglio 115 P.2a 11, 10, 11, 10 - Foglio 114 P.2a 10



Figura 17: Vista Terroni - Foglio 115 P.2a 11, 10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie totale terreni (mq)	192.739,00	x	100 %	=	192.739,00
Totale:	192.739,00				192.739,00





Figura 1: CTR - Vista Terreni - Foglio 102 - P.lla 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.



Figura 2: CTR - Vista Terreni - Foglio 103 - P.lla 103, 104, 105, 106.



Figura 3: CTR - Vista Terreni - Foglio 104 - P.lla 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120.



Figura 4: CTR - Vista Terreni - Foglio 105 - P.lla 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120.



Figura 5: CTR - Vista Terreni - Foglio 106 - P.lla 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120.



Figura 6: CTR - Vista Terreni - Foglio 107 - P.lla 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120.



Figura 7: CTR - Vista Terreni - Foglio 108 - P.lla 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione dei terreni agricoli oggetto di pignoramento si basa sull'utilizzo di tabelle (Valori Agricoli Medi - V.A.M. - anno 2024) che stabiliscono i prezzi massimi, espressi in euro per ettaro, per le diverse tipologie di terreni compresi nella zona di riferimento dove sono ubicati (regione agraria n. 7 delle colline di Arezzo) e considerando le loro caratteristiche e colture.



REGIONE AGRARIA N. 7 - COLLINE DI AREZZO - Comuni di: AREZZO								
Catasto	Foglio	Partic.	Qualità	Classe	Superf. (mq)	Superf. (Ha)	Val. Agricolo (Euro/Ha)	Valore di stima
Terreni	152	108	PASC CESPUG	1	5.300	0,53	2100	1.113,00 €
Terreni	152	125	PASC CESPUG	2	1.590	0,159	2100	333,90 €
Terreni	152	126	ULIVETO	4	960	0,096	27600	2.649,60 €
Terreni	152	127	ULIVETO	4	830	0,083	27600	2.290,80 €
Terreni	152	129	PASC CESPUG	3	300	0,03	2100	63,00 €
Terreni	152	130	BOSCO CEDUO	5	760	0,076	4000	304,00 €
Terreni	152	145	BOSCO CEDUO	5	4.930	0,493	4000	1.972,00 €
Terreni	152	149	ULIVETO	3	3.830	0,383	27600	10.570,80 €
Terreni	152	166	ULIVETO	2	16.280	1,628	27600	44.932,80 €
Terreni	153	29	BOSCO CEDUO	3	29.770	2,977	4000	11.908,00 €
Terreni	153	31	SEMIN ARBOR	6	2.020	0,202	6500	1.313,00 €
Terreni	153	32	BOSCO MISTO	1	9	0,0009	4000	3,60 €
Terreni	153	34	BOSCO MISTO	3	22.060	2,206	4000	8.824,00 €
Terreni	153	39	BOSCO MISTO	2	31.330	3,133	4000	12.532,00 €
Terreni	153	85	SEMIN ARBOR	6	280	0,028	6500	182,00 €
Terreni	153	87	BOSCO MISTO	2	1.600	0,16	4000	640,00 €
Terreni	154	65	BOSCO MISTO	3	8.190	0,819	4000	3.276,00 €
Terreni	155	1	SEMIN ARBOR	6	7.540	0,754	6500	4.901,00 €
Terreni	155	2	BOSCO CEDUO	5	820	0,082	4000	328,00 €
Terreni	155	3	BOSCO CEDUO	5	270	0,027	4000	108,00 €



Terreni	155	4	SEMIN ARBOR	6	7.440	0,744	6500	4.836,00 €
Terreni	155	6	FABB DIRUTO		1.270	0,127	6500	825,50 €
Terreni	155	7	ULIV VIGNET	3	6.860	0,686	27600	18.933,60 €
Terreni	155	8	ULIV VIGNET	3	10.590	1,059	27600	29.228,40 €
Terreni	155	9	BOSCO CEDUO	5	1.200	0,12	4000	480,00 €
Terreni	155	47	CAST FRUTTO	2	5.110	0,511	4500	2.299,50 €
Terreni	155	58	BOSCO CEDUO	2	5.560	0,556	4000	2.224,00 €
Terreni	155	63	ULIV VIGNET	4	3.050	0,305	27600	8.418,00 €
Terreni	155	76	SEMIN ARBOR	6	440	0,044	6500	286,00 €
Terreni	155	77	ULIV VIGNET	3	1.260	0,126	27600	3.477,60 €
Terreni	155	78	ULIV VIGNET	3	1.200	0,12	27600	3.312,00 €
Terreni	155	79	ULIV VIGNET	4	1.920	0,192	27600	5.299,20 €
Terreni	165	25	ULIV VIGNET	3	520	0,052	27600	1.435,20 €
Terreni	167	77	BOSCO CEDUO	2	810	0,081	4000	324,00 €
Terreni	167	78	BOSCO CEDUO	2	6.840	0,684	4000	2.736,00 €
Totale valore di stima dei terreni								192.360,50 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 192.360,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per costi di demolizione e smaltimento fabbricato diruto	-6.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 186.360,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 186.360,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione del fabbricato è quello per comparazione, noto anche come metodo comparativo o approccio di mercato, che determina il valore di un bene confrontandolo con beni simili che sono stati recentemente venduti o scambiati. I valori di riferimento (quotazioni OMI - 2° semestre anno 2024, quotazioni presenti nel portale Borsino Immobiliare) per unità di superficie per diverse zone e tipologie immobiliari, vengono utilizzati per calcolare il valore di mercato di un immobile, basandosi sull'analisi di dati relativi al mercato immobiliare e tenendo conto di superficie commerciale e fattori di merito (come lo stato dell'immobile).

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione dei terreni agricoli oggetto di pignoramento si basa sull'utilizzo di tabelle (V.A.M. anno 2024) che stabiliscono i prezzi massimi, espressi in euro per ettaro, per le diverse tipologie di terreni compresi nella zona dove sono ubicati e considerando le loro caratteristiche e colture.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Valore Agricolo Medio (VAM), ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato a destinazione residenziale	871,90	0,00	572.601,14	572.601,14
B	terreno agricolo	192.739,00	0,00	186.360,50	186.360,50
				758.961,64 €	758.961,64 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 51.790,00
--	---------------------



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**707.171,64**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**106.075,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**364,00**

Arrotondamento del valore finale: €.**731,89**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**600.000,00**

data 09/07/2025

il tecnico incaricato
MATTEO ESEMPLARI

