



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 226/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/11/2025

creata con 



TECNICO INCARICATO:

Architetto Sara Tanganelli

C.F. TNG SRA75C S0A3900
con studio in AREZZO (AR) Via E. Montale, 10
telefono: 33 81805300
email: arch.saratanganelli@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 226/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a MARCIANO DELLA CHIANA Via Fonte San Piero 5, della superficie commerciale di **2.748,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto 1 è composto da alcune unità immobiliari ciascuna funzionale alla destinazione d'uso principale come Edificio Produttivo Industriale.

Il Lotto 1 si trova poco fuori dal Centro Storico di Marciano della Chiana (AR), in continuità con le abitazioni della prima periferia e a poca distanza dal cimitero comunale.

IL Lotto 1 è isolato da altri fabbricati ed è collocato al crocevia di Via delle Fornaci e Via Fonte San Piero. L'ingresso al Lotto 1 avviene attraverso una lingua di strada asfaltata che si innesta nel crocevia e che, circondata da terreno inerbito, conduce alla grande cancellata in ferro e al cancello pedonale che contrassegna l'ubicazione del fabbricato al civico 5 di Via Fonte San Piero.

Il Lotto 1 è caratterizzato da un'area interna completamente recintata e da due lingue di terreno nella parte Sud Ovest e Sud Est esterne alla recinzione (Part. 131 Sub. 11 e Part. 238 vedi foto). Il subalterno 11 è una fascia stretta e lunga di 470 mq su cui in precedenza era stato installato un silos in metallo utile alle lavorazioni specialistiche della vecchia falegnameria (nel terreno si riscontra ancora la base di fondazione del silos) mentre il sub. 238 è una striscia di terreno di 300 mq sul lato sinistro della strada che conduce all'accesso carrabile.

Il Lotto 1 è composto da un fabbricato industriale di grandi dimensioni (Sub. 12), dall'abitazione del custode (Sub. 7), dalla centrale termica a comune tra il fabbricato Industriale e l'abitazione, da un magazzino coperto da una falda curva in fibre di amianto (Sub.10), da un ampio resede esterno inerbito nella parte frontistante (sub. 13) e da un ampio resede inerbito nella parte tergale del fabbricato dove si trova un impianto dismesso autoclave collegato all'impianto antincendio della struttura. La strada di accesso è all'interno del Sub. 13.

Il fabbricato industriale è stato realizzato nel 1965 e poi è stato ampliato e ristrutturato a più riprese.

Oggi il fabbricato è utilizzato in proprio dalla proprietà come deposito e non è adibito ad alcuna lavorazione. Le partiture interne dell'unità immobiliare principale, il subalterno 12, è caratterizzato spiccatamente da locali specialistici per l'uso industriale per la precedente attività di manipolazione e trasformazione dei metalli (probabilmente oro e argento) e nonostante che il fabbricato sia stato acquistato da [REDACTED] al 2016, non ha subito alcuna variazione. Al piano terreno si entra da tre tipi di ingresso. L'ingresso principale è composto da un'anticamera di sicurezza che conduce ad un secondo vano dove già si trova il bancone per la vendita. Tutta la parte frontale è composta da locali ad uso ufficio: al piano terreno gli uffici sono delimitati da pareti in struttura in vetro completi di servizi igienici mentre gli uffici al piano superiore, a cui si acceda con una scala interna dalla sala di attesa, hanno le pareti esterne sul fronte in vetro scuro/riflettente. Il secondo accesso è sul lato destro del fabbricato ed era prevalentemente ad uso del personale poichè è immediatamente affiancato dagli spogliatoi e dai servizi igienici. Tra i due accessi pedonali si trova, sempre nel fronte del fabbricato, l'ingresso carrabile che conduce ad un vano chiuso utile per la sosta dei mezzi portavalori a cui è affiancato dal caveau, vano per il contenimento dei materiali preziosi interamente realizzato con pareti spesse, solaio e soffitto in cemento armato e chiuso da una importante portellone di sicurezza.

Nella zona centrale del fabbricato si trova la zona lavorativa più ampie che corrisponde a quello che era il vero e proprio laboratorio. La luce naturale entra dalla copertura realizzata in struttura a telaio



sormontata da solaio curvo coperta da tegole in laterizio e parti continue finestrate. Sul lato destro rispetto il laboratorio centrale, ci sono alcuni vani prospicienti il fronte Nord Est del fabbricato utilizzati precedentemente come servizi igienici, depuratore, centrale termica (con accesso esclusivamente sull'esterno) fonderia e vasche per l'acodo salino. Sempre sullo stesso lato, nella parte terminale del fronte Nord Est si trova la centrale elettrica in precario stato di conservazione di cui tratteremo più avanti. Sul lato sinistro rispetto il laboratorio centrale, ci sono alcuni vani prospicienti il fronte Sud Ovest precedentemente ad uso galvanica, reparto finitura, lavorazione burati, vuotatura nitrico, inceneritore. Il soffitto di tutta questa grande superficie industriale è in precario stato conservativo e necessita di un intervento di ripristino in quanto sono evidenti in ogni vano le infiltrazioni di acqua e la rottura di vetri. Questa mancanza di manutenzione ha dato moto ai volatili di trovare ricovero negli ambienti interni e in ogni stanza il pavimento è cosparso di guano di volatile (in alcune stanze dove i volatili hanno nidificato è particolarmente abbondante). Le pareti interne dell'opificio sono realizzate in cartongesso e sia per l'uso delle sostanze tossiche della precedente industria metalmeccanica che per effetto delle infiltrazioni e dell'infestazione dei volatili è in precario stato di consistenza e al fine di un nuovo uso necessita la demolizione delle lastre in cartongesso e la sostituzione delle stesse.

Nell'angolo più a sud del fabbricato, con affaccio sia nel fronte principale che nel fronte sud Ovest, si colloca l'abitazione del custode la cui legittimità abitativa è legata alla produzione (salvo diversi regolamenti in corso) e per questo motivo la valutazione dell'abitazione viene calcolata similmente alla stima dell'intero fabbricato. All'appartamento si accede dal piano terra e con una scala interna dotata di riscaldamento si accede al piano superiore dove sono disposti in serie un servizio igienico completo, un tinello dotato di cucinotto e la camera con disimpegno anticamera. I vani sono oggetto di nidificazione dei volatili e anche in questo caso è necessario effettuare un intervento di pulizia, disinfezione e allontanamento degli animali.

Sul fronte del fabbricato c'è il primo vano utilizzato a centrale termica a comune sia con l'appartamento che probabilmente a servizio degli ambienti destinati ad ufficio e servizi (piano terra e primo) dell'unità immobiliare industriale. L'impianto di riscaldamento è di tipo "ventilconvettori" riscaldati con caldaia il cui generatore è alimentato con gas metano. Il secondo vano utilizzato come centrale termica è sul lato Nord Est ed è ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare industriale. Anche in questo caso l'impianto di riscaldamento è di tipo "ventilconvettori" di grandi dimensioni. L'impianto idrotermo sanitario è alimentato con caldaia utilizzante gas metano. Si allegano (ALLEGATO 29) certificato APE per l'abitazione e (ALLEGATO 30) certificato APE per l'industria.

Nella parte esterna al fabbricato industriale, sulla zona retrostante a Nord si trova un ampio magazzino realizzato nel 1971 e per il quale è stata presentata pratica di parziale demolizione (realizzata solo per le pareti esterne ma non per la copertura e le strutture portanti) nel 1999. Il magazzino ad oggi è parzialmente definito da pareti in bozze con aperture finestrate, e completamente coperto da rivestimento curvo in lastre di fibra di amianto. Si notano alcune lastre frammentate di eternit e per l'altezza in quota della copertura e la mancanza di accessibilità nella copertura in genere non è possibile accertarne il reale stato conservativo. Si ritiene comunque che necessiti di manutenzione o riparazione. La struttura portante del magazzino è in pilastri di cemento armato sostenenti un sistema di reticolo metallico curvo a traliccio su cui è appoggiata la copertura. L'interno del magazzino è interamente cosparso di detriti e guano animale in quanto i volatili hanno preso possesso della copertura per nidificare. Si ritiene necessario effettuare un intervento di pulizia e disinfezione volatili. Il magazzino è in parte censito al Subalterno 10 e in parte al Subalterno 12.

Nel resete tergale del fabbricato, all'interno dell'ampio spazio inerbato pianeggiante sono presenti due strutture: la centrale elettrica e l'impianto autoclave dismesso a servizio del sistema antincendio. La centrale termica si mostra in precario stato di consistenza e necessita di un intervento di consolidamento fondale localizzato nello spigolo a sud. Nella vicinanza del muro sono presenti delle alberature importanti nate spontaneamente che probabilmente hanno contribuito alla frattura dell'appoggio a terra e della frattura dello spigolo realizzato in muratura. Anche in questo caso, nel conteggio del valore dell'immobile dovranno essere calcolate le opere di ripristino del volume tecnologico. Nella parte più aperta del redede, a Nord, si colloca un volumetto realizzato in muratura contenente un impianto dismesso di autoclave utile all'impianto antincendio realizzato con la Pratica Edilizia 599/1986 ma che ad oggi è in stato di semi demolizione in quanto non è più esistente il



volumetto ad uso deposito vernici ma si leggono a terra le pareti di base.

Tutto il resede è pianeggiante ed inerbito e necessita di manutenzione ordinaria per il taglio periodico dell'erba e degli arbusti che nascono in maniera spontanea. Il resede che fiancheggia il fabbricato nella parte Sud Ovest è suscettibile di ristagni d'acqua pertanto è stato scavato nei pressi della recinzione un fosso per il drenaggio e la regimazione delle acque.

All'intero del Lotto è presente l'impianto di regimazione delle acque reflue e sul confine di proprietà, su Via delle Fornaci, sono presenti due armadietti contenenti il contattore dell'acqua e il contatore del gas. Per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica è presente la cabina elettrica e i contatori sono interni al Lotto 1.

Tutto il Lotto 1 è in stato di abbandono e ogni parte che lo costituisce mostra un livello medio di degrado.

Nell'ALLEGATO 28 si fornisce la documentazione fotografica completa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 6 metri. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 238 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 300 mq, indirizzo catastale: Via Fonte San Piero, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da - COSTITUZIONE del 29/04/2003 Pratica n. 87867 in atti dal 29/04/2003 COSTITUZIONE (n. 889.1/2003);
Coerenze: la delimitazione dei confini non è leggibile al sopralluogo in quanto fa parte di un terreno inerbito omogeneo con il restante territorio di altra proprietà.
- DERIVANTE DA CATASTO TERRENI (ENTE URBANO) con TABELLA DI VARIAZIONE del 17/04/2003 Pratica n. 81191 in atti dal 17/04/2003 (n. 81191.1/2003) per variazione particella 131; -TIPO MAPPALE (ex particella 131 di 9470 mq) del 30/07/1999 in atti dal 30/07/1999 ATTO IN DEROGA (n. 2460.1/1999) - partita 1; -TIPO MAPPALE (ex particella 131) del 11/05/1996 in atti dal 11/05/1996 (n. 1640.1/1996); -VARIAZIONE GEOMETRICA (ex particella 131) del 11/05/1996 in atti dal 11/05/1996 (n. 1640.1/1996) - partita 1267; -Impianto meccanografico del 02/07/1971 ex particella 131 di estensione 3819 mq ad uso seminativo arborato classe 3.
- foglio 10 particella 131 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Fonte San Piero, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da - VARIAZIONE del 27/11/1998 in atti dal 27/11/1998 INDIVIDUA C.T. A COMUNE E MAGAZZINO (n. A02994.1/1998).
Coerenze: BCNC (Bene Comune Non Censibile) - CENTRALE TERMICA A COMUNE CON SUB 7 E SUB 12 (ex Sub 8)
DERIVANTE DA EX PART. 131, SUB.3: -VARIAZIONE del 27/11/1998 in atti dal 27/11/1998 INDIVIDUA C.T. A COMUNE E MAGAZZINO (n. A02994.1/1998) DA PRECEDENTE CATEGORIA D/7; -DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 17/06/1998 in atti dal 27/11/1998 DECRETO DI TRASFERIMENTO (n. 8502/1998) - PARTITA 1000998; -VARIAZIONE del 27/11/1998 in atti dal 27/11/1998 INTEGRA DEN VAR 22209 DEL 22.5.96 (n. A02992.1/1998) - PARTITA 261.
- foglio 10 particella 131 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: Via Fornaci / Fonte San Piero, 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da -Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: ABITAZIONE DEL CUSTODE
DERIVANTE DA: -Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/05/2010 Pratica n. AR0075276 in atti dal 03/05/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6715.1/2010); -VARIAZIONE del 05/08/1999 in atti dal 05/08/1999 DEMOLIZIONE



PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE
(n. A02333.1/1999) - PARTITA1001139.

- foglio 10 particella 131 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 243 mq, rendita 928,69 Euro, indirizzo catastale: Via Fornaci / Fonte San Piero, 5, piano: 10, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Nella parte a Sud/Ovest, il limite di confine risulta più esteso rispetto la rete di recinzione. È riferito ad una parte di magazzino e nel resede del subalterno c'è il volume per l'autoclave dismessa per impianto antincendio.

DERIVANTE DA: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/05/2010 Pratica n. AR0075276 in atti dal 03/05/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6715.1/2010); -FRAZIONAMENTO del 17/09/1999 in atti dal 17/09/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. A02863.1/1999) - PARTITA 1001139; -VARIAZIONE del 05/08/1999 in atti dal 05/08/1999 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. A02333.1/1999) da ex subalterno 9.

- foglio 10 particella 131 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 470 mq, indirizzo catastale: Via Fornaci/Fonte San Piero, 5, piano: PIENO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da -FRAZIONAMENTO del 17/09/1999 in atti dal 17/09/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. A02863.1/1999), Partita 1001139. Per trasformazione ex Part. 131, sub 9.

Coerenze: Striscia di terreno visibilmente oltre il perimetro recintato e in aderenza al resede (sub. 13) del fabbricato Lotto 1

DERIVANRE DA: -FRAZIONAMENTO del 17/09/1999 in atti dal 17/09/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 002863.1/1999), Partita 1001139. Per trasformazione ex Part. 131, sub 9. -VARIAZIONE del 05/08/1999 in atti dal 05/08/1999 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. A02333.1/1999) per trasformazione ex Part. 131, sub. 2, sub.4, sub.5.

- foglio 10 particella 131 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 13.228,00 Euro, indirizzo catastale: Via delle Fornaci, Fonte San Piero, 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/05/2010 Pratica n. AR0075270 in atti dal 03/05/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6714.1/2010)

DERIVANTE DA: -VARIAZIONE del 03/05/2010 Pratica n. AR0075270 in atti dal 03/05/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6714.1/2010) per trasformazione ex Part. 131, Sub.8; -VARIAZIONE del 05/08/1999 in atti dal 05/08/1999 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. A02333.1/1999) - Partita 10011339 per Trasformazione ex Part. 131 Sub. 2, Sub.4, Sub. 5.

- foglio 10 particella 131 sub. 13 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Fornaci / Fonte San Piero, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da - VARIAZIONE del 03/05/2010 Pratica n. AR0075270 in atti dal 03/05/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6714.1/2010) per trasformazione ex Part. 131, Sub.8.

Coerenze: BCNC . (Bene Comune non Censibile) - Dall'elaborato planimetrico anno 2010 risulta essere il resede al fabbricato Part. 131, Sub. 6, Sub. 7, Sub. 10 e Sub.12.

DERIVANTE DA: -VARIAZIONE del 03/05/2010 Pratica n. AR0075270 in atti dal



03/05/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6714.1/2010) per trasformazione ex Part. 131, Sub.8. -VARIAZIONE del 05/08/1999 in atti dal 05/08/1999 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ISTRUTTURAZIONE (n. A02333.1/1999) - partita 1001139 - Per Trasformazione Ex Part. 131, Sub. 2, Sub. 4, Sub.5.

- (catasto fabbricati)

Coerenze: I confinanti del Lotto 1 sono [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa Opificio 1 - Magazzino 1 - Uffici e abitazione 2 piano, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.748,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 477.017,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 405.464,45
Data di conclusione della relazione:	09/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il LOTTO 1 è composto da un fabbricato ad uso industriale corredato di unità immobiliari ad uso residenza del guardiano, magazzino e di servizio e circondato da ampio resede perimetrato da recinzione ed anche area di terreno esterno ad essa, compreso viale di accesso. Tutto il Lotto 1 è utilizzato e occupato dal debitore. Il CTU comunica che non sono presenti contratti di affitto o comodati d'uso così come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate via PEC il 24/07/2025 (ALLEGATO 16).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il CTU integra al presente elenco delle Trascrizioni/Iscrizioni anche le seguenti due trascrizioni che si riferiscono a due decreti di trasferimento immobiliare:

-TRASCRIZIONE A FAVORE DI [REDACTED], DEL 01/03/2016 ai nn. Gen.2672/Part.1877 di Atto Giudiziario Tribunale di Arezzo di Trasferimento Immobili del 04/02/2016 Rep. 66/2016 per l'intero LOTTO 1 a seguito di Esecuzione Immobiliare RGE n. 294/2009 contro [REDACTED] (ALLEGATO 8);

- TRASCRIZIONE A FAVORE DI [REDACTED], DEL 17/09/1998 ai nn. Gen.12416/Part.8697 di Atto Giudiziario Tribunale di Arezzo di Trasferimento Immobili del 07/08/1998 Rep. 957 per le Unità immobiliari Foglio 10, Part.131, EX



SUB 2 e ex sub 3 a seguito di Esecuzione Immobiliare RGE n. 53/1996 contro [REDACTED] (ALLEGATO 9); (L'Atto Giudiziario è stato richiesto alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Arezzo ed è in fase di reperimento ma ad oggi ancora nell'archivio di Avezzano, si allega la copia reperita presso la Conservatoria Immoniliare di Arezzo).

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 **giudiziale**, stipulata il 06/11/2023 a firma di AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 20327/6823 di repertorio, iscritta il 07/11/2023 ai nn. 19053/2249, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 417.107,64.

Importo capitale: 208.553,82.

La formalità è riferita solamente a FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO IN MARCIANO DELLA CHIANA, FOGLIO 10, PART. 131, SUB.12.

ALLEGATO 4

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/10/2023 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE/RISCOSSIONE ai nn. 20230/6823 di repertorio, iscritta il 31/10/2023 ai nn. 18579/2172, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 378.452,30.

Importo capitale: 189.226,15.

La formalità è riferita solamente a EDIFICIO INDUSTRIALE UBICATO IN MARCIANO DELLA CHIANA F10, PART.131, SUB.12.

ALLEGATO 5

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/01/2023 a firma di TRIBUNALE TORINO ai nn. 665/2023 di repertorio, iscritta il 15/03/2023 ai nn. 4505/464, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TORINO (TO).

Importo ipoteca: 420.550,00.

Importo capitale: 420.531,00.

La formalità è riferita solamente a TUTTO IL LOTTO 1.

ALLEGATO 6

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/01/2017 a firma di NOTAIO F CIRIANNI ai nn. 24374/16265 di repertorio, iscritta il 31/01/2017 ai nn. 1397/171, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO F.CIRIANNI DI AREZZO.



Importo ipoteca: 700.000,00.
Importo capitale: 350.000,00.
Durata ipoteca: 10 ANNI E 3 MESI.
La formalità è riferita solamente a TUTTO IL LOTTO 1.
ALLEGATO 7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/12/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. REP. 3922 di repertorio, trascritta il 30/12/2024 ai nn. 22335/17380, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO.

La formalità è riferita solamente a TUTTO IL LOTTO 1.
ALLEGATO 3

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:	
Nulla da riferire	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 04/02/2016), con atto stipulato il 04/02/2016 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 66 di repertorio, trascritto il 01/03/2016 a AREZZO ai nn. 2672/1877.

Il titolo è riferito solamente a TUTTE LE PROPRIETA' DEL LOTTO 1.

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, ESECUZIONE IMMOBILIARE EX RGE 294/2009. (ALLEGATO 10)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (EX RGE 53/1996) (dal 07/08/1998 fino al 31/07/2003), con atto stipulato il 07/08/1998 a firma di TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. Rep. 957 di repertorio, trascritto il 17/09/1998 a AREZZO ai nn. 12416/8697.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Marciano Della Chiana, Foglio 10, Part. 131, Sub. 2 e sub. 3 (ALLEGATO 15 E ALLEGATO 9).

L'atto di compravendita è visibile sono nella Nota in quanto il titolo è stato richiesto già da tempo all'archivio del Tribunale in Avezzano ed è in fase di arrivo. Si tratta della pratica di Esecuzione



Immobiliare RGE 53/1996 estinta il 30/11/1999. La copia che si allega è stata recepita dalla Conservatoria degli immobili di Arezzo.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (dal 07/03/2000 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 07/03/2000 a firma di NOTAIO BARBAGLI NADIO ai nn. 45726 di repertorio, trascritto il 15/03/2000 a AREZZO ai nn. 4319/2970.

Il titolo è riferito solamente a le proprietà censite al catasto di marciano della Chiana, Foglio 10, part. 131, Sub. 6, 7, 8, 11, .

ATTO DI MUTAMENTO DI NOMINATIVO DA [REDACTED]

[REDACTED] (ALLEGATO 14)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (dal 19/04/2000 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 19/04/2000 a firma di NOTAIO BARBAGLI NADIO ai nn. 46233 di repertorio, trascritto il 03/05/2000 a AREZZO ai nn. 7130/4811. Atto per cui la Sede legale societaria si trasferisce da Monte San Savino (AR) a Marciano della Chiana (AR). (ALLEGATO 13).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE COMPRAVENDITA (dal 31/07/2003 fino al 02/07/2008), con atto stipulato il 31/07/2003 a firma di NOTAIO BARBAGLI NADIO ai nn. REP. 53999/7848 di repertorio, trascritto il 04/08/2003 a AREZZO ai nn. 16276/10856.

Il titolo è riferito solamente a TUTTA LA PROPRIETA' .

La società [REDACTED] compra dalla società [REDACTED]

la parte immobiliare censita al catasto fabbricati di Marciano della Chiana al Foglio 10, Part. 131 Sub. 10. (ALLEGATO 12)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 02/07/2008 fino al 04/02/2016), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di NOTAIO FABRIZIO PANTANI ai nn. 1277494/18602 di repertorio, trascritto il 14/07/2008 a AREZZO ai nn. 13941/9198.

Atto di trasformazione della società da [REDACTED]

[REDACTED] (ALLEGATO 11)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- (ALL.17) - Licenza edilizia N. 871 del 04.11.1965, costruzione di un fabbricato per la lavorazione del legno con struttura in C.A. e tamponamenti in muratura (1090 mq di sup. totale).
- (ALL.18) - Permesso a costruire N.43 del 28.07.1971 ampliamento del fabbricato con l'aggiunta del magazzino nella parte retrostante.
- (All.19) - Concessione Edilizia N. 500 del 27.07.1985 per la realizzazione silos metallico
- (All. 20) - Concessione edilizia N. 551 del 07.04.1986 per le realizzazione di tettoia in legno
- (All.21) - Concessione Edilizia N. 599 del 07.10.1986 per adeguamento legge 818.1984, apertura porta esterna C.T. e costruzione deposito vernici. Deposito acqua e autoclave per impianto antincendio.
- (All. 22) - Sanatoria N. 124 - Concessione N. 260 del 21.12.1994.
- (All.23) - Concessione Edilizia N.56 del 28.12.1998 per ristrutturazione edilizia e adeguamento barriere architettoniche.
- (All. 24) - DIA Prot.5032, N.48 del 31.07.1999 Variante alla Concessione 56.1988.



-(All. 25) - Percorso a Costruire N. 53 del 12.11.1999 per demolizione parziale di tettoia. (Ad oggi sono state demolite soltanto le pareti laterali ma la copertura è ancora presente).

-(All. 26) - Pratica CILA n. 7016 del 08.09.2016 manutenzione copertura.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **LICENZA 871/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO PER LA LAVORAZIONE DEL LEGNO, presentata il 03/04/1965, rilasciata il 04/11/2025.

ALLEGATO 17

PERMESSO A COSTRUIRE N. **PERMESSO A COSTRUIRE 43/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del fabbricato per realizzazione di magazzino, presentata il 25/06/1971, rilasciata il 28/07/1971.

ALLEGATO 18

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CONCESSIONE EDILIZIA 500/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione silos metallico, presentata il 04/07/1985, rilasciata il 27/05/1985.

ALLEGATO 19

N. **CONCESISONE EDILIZIA 551/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA PER STOCCAGGIO LEGNAME, presentata il 01/10/1985, rilasciata il 07/04/1986.

ALLEGATO 20

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CONCESSIONE EDILIZIA 559/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Per adeguamento legge 818.1984, apertura porta esterna C.T. e costruzione deposito vernici. Impianto antincendio, cisterna e autoclave, presentata il 01/10/1985, rilasciata il 07/10/1986.

ALLEGATO 21

SANATORIA EDILIZIA N. **SANATORIA 124 /CONCESSIONE 260/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA 124 - CONCESSIONE 260 DEL 21.12.1994, presentata il 23/03/1986 con il n. 124 di protocollo, rilasciata il 21/12/1994 con il n. 260 di protocollo.

ALLEGATO 22

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CONCESSIONE EDILIZIA 56/1998** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per ristrutturazione edilizia e adeguamento barriere architettoniche.pdf, presentata il 08/10/1998, rilasciata il 28/12/1998.

ALLEGATO 23

DIA PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. **DIA 48/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIA Prot.5032, N.48 del 31.07.1999 Variante alla Concessione 56.1988.pdf, presentata il 31/07/1999 con il n. 5032 di protocollo.

ALLEGATO 24

PERMESSO A COSTRUIRE N. **PERMESSO A COSTRUIRE 53/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PARZIALE DEMOLIZIONE DI UN MAGAZZINO ADIACENTE A FABBRICATO, presentata il 09/10/1999 con il n. 6456 di protocollo, rilasciata il 15/11/1999.

ALLEGATO 25

CILA N. **CILA 7016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE TETTO.pdf, presentata il 08/09/2016.



ALLEGATO 26

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n. 20 del 14/04/2025 e pubblicazione sul B.U.R.T. n. 25 del 18.06.2025, l'immobile ricade in zona Marciano della Chiana. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nelle carte del Regolamento Urbanistico, l'area è del Lotto 1 è perimetrata e indicata come Area Degradata AD04.

Regolamento Urbanistico Comune di Marciano della Chiana

Art.51 NTA

Verde privato (VP) Per verde privato si intendono le aree scoperte interne ai lotti edificati o edificabili di edifici privati, anche qualora queste rientrino nelle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali. Il verde privato interno ai tessuti del territorio urbanizzato, laddove non espressamente individuato nelle tavole grafiche di Regolamento Urbanistico, è da intendersi come differenza tra le parti edificate e quelle libere dei singoli lotti. Nelle aree di verde privato pertinenziale è da mantenere la massima percentuale di superficie permeabile. All'interno delle aree VP individuate dal presente regolamento è da escludere la possibilità di realizzazione di nuove costruzioni.

Art.64 NTA

Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola, sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono consentiti i seguenti interventi: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria anche con frazionamento delle unità immobiliari, fermo restando la dimensione minima di 50 mq di SUA per ogni unità abitativa; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia conservativa; e) interventi pertinenziali fino a 20 mq di nuova Sul; f) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili; g) interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica; h) addizioni volumetriche nella misura del 20% della Sul esistente e fino ad un massimo di 40 mq di Sul per ogni edificio, anche da realizzarsi tramite sopraelevazione; i) ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ivi compreso il ripristino di edifici e parti di essi crollati o demoliti, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 7; l) "interventi straordinari di ampliamento di edifici residenziali", di cui alla LR 24/2009, e ss.mm.ii. alle condizioni, qualora applicabili; m) interventi di sostituzione edilizia senza incremento della Sul. Gli interventi che comportino cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale, attuati con ristrutturazione edilizia ricostruttiva ovvero sostituzione edilizia, laddove ammissibili, ferma restando la dimensione minima dell'alloggio in territorio aperto non inferiore a 80 mq di SUA, presuppongono la presenza di altro edificio residenziale. Interventi di mutamento di destinazione d'uso che interessino immobili con Sul superiore a 200 mq sono comunque subordinati all'approvazione di specifico Piano Attuativo. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti verso le seguenti categorie: produttivo (industriale-artigianale), con esclusione delle attività artigianali compatibili con la residenza.

Il presente Regolamento individua il patrimonio edilizio di valore storico-documentale e/o architettonico presente in territorio extraurbano, presente al Catasto di impianto (1939 circa), e, dunque, riconosciuto quale invariante strutturale del territorio. L'appendice 2 alle presenti NTA contiene specifico "elenco degli edifici di valore storico documentale", soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo, individuati negli elaborati grafici con apposito numero identificativo e descritti nell'ambito delle schede di cui all'allegato 2 al presente Regolamento, all'interno del quale sono, tra le altre cose, individuate le categorie di intervento ammesso, cui il presente articolo attribuisce specifica sigla. Per tali immobili il Regolamento Urbanistico auspica l'attivazione di interventi di recupero e rifunzionalizzazione, estesi anche alle pertinenze al fine di incentivarne la riqualificazione, compatibili con la salvaguardia degli elementi caratterizzanti sotto il profilo architettonico, tipologico e corale. Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale ed alla trasmissione dei valori



culturali e corali che essi rappresentano. Pertanto occorre che essi siano supportati da adeguata documentazione fotografica, analisi storica e tipologica, valutazione circa l'interferenza degli interventi rispetto agli elementi di valore e tutela individuati. Qualora l'intervento sia esteso alla pertinenza dell'edificio, esso dovrà essere accompagnato da specifica valutazione dell'inserimento nel contesto paesaggistico, nonché da studio delle eventuali essenze vegetazionali di nuovo impianto e delle sistemazioni esterne. I progetti su immobili ricompresi all'interno di tale classificazione sono redatti nel rispetto dell'art. 138 della vigente L.R.T. n. 65/2014, e ss.mm.ii. Per gli edifici vincolati, ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, e ss.mm.ii., sono consentiti interventi non eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo. Sono da incentivare progetti di promozione del turismo di qualità anche secondo la tipologia dell'"albergo diffuso", laddove ricorrono le condizioni di cui alla L.R.T. n. 71/2013. Di seguito si riporta specificazione delle categorie d'intervento ammesse, applicabili con riferimento agli edifici di cui all'allegato 2 "Schedatura degli edifici di valore storico - documentale". Laddove non vi sia necessità di specificazione, si rimanda alle definizioni di cui all'art. 7 delle presenti NTA. Esclusivamente per gli edifici riconducibili alla fattispecie della "Casa Leopoldina", valgono le disposizioni di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 415 del 10.05.2016 "Protocollo di Intesa finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana: villeggiature, case coloniche "leopoldine" e sistema podereale", che prevalgono, in caso di difformità, sui contenuti di cui al presente articolo. Interventi ammessi - manutenzione ordinaria (MO); - manutenzione straordinaria (MS) anche con frazionamento ed incremento al più di una nuova unità per ogni unità esistente, fermo restando il rispetto della dimensione minima di 50 mq di SUA per ogni nuova unità abitativa; - restauro e risanamento conservativo (RE); Regolamento Urbanistico 2016 Norme Tecniche di Attuazione 81 - ristrutturazione edilizia conservativa (RC) che non comporti l'alterazione dei prospetti principali, eccezion fatta per il ripristino di elementi, finiture e materiali originari ovvero tipici della tradizione locale (es. sostituzione infissi in alluminio con infissi in legno, ripristino intonaci tradizionali ovvero dei manti di copertura in coppi e tegole, ecc.). Non è altresì consentita la realizzazione di balconi, terrazze anche a tasca ed abbaini. E' prescritto il mantenimento di allineamenti, profili, linee di gronda degli immobili. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa non possono in ogni caso comportare la sostituzione di materiale originario (paramenti murari faccia a vista, coperture in coppi e tegole, ecc.) con altri materiali di tipologia diversa. E' esclusa la realizzazione di elementi in cemento armato a faccia vista. Tale tipologia d'intervento è subordinata alla preventiva dimostrazione della non interferenza dell'intervento rispetto a caratteri di pregio sotto il profilo architettonico e storico-documentale dell'edificio. - ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RR4), di cui all'art. 134, comma 1, lettera h), punto 4 della L.R.T. n.65/2014; - ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RR1), di cui all'art. 134, comma 1, lettera h), punto 1 della L.R.T. n.65/2014, di edifici in avanzato stato di degrado non inseriti all'interno di aree di tutela del PTCP ovvero interessati dalla presenza di vincolo, anche classificati dalla schedatura allo stato di "rudere", al fine di favorirne il recupero. Per i soli manufatti incongrui legittimamente realizzati ovvero per i manufatti "di recente costruzione" e privi di valore storico e documentale inseriti all'interno delle schede degli edifici di valore storico documentale, sono consentiti interventi di: - ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RR2), di cui all'art. 134 della L.R.T. n.65/2014, comma 1, lett. h), punto 2 senza cambio di destinazione d'uso, qualora sia dimostrata la non interferenza dell'intervento rispetto alla salvaguardia delle invariati e del valore storico documentale e paesaggistico del complesso. Tale intervento presuppone la ricostruzione nella medesima area di sedime originaria del manufatto anche con diversa configurazione; - sostituzione edilizia (SE) senza incremento di volume anche con diversa articolazione e collocazione comunque all'interno del resede di pertinenza, qualora sia dimostrato che la diversa collocazione risulti meno interferente con la salvaguardia dei valori architettonici e paesaggistici del complesso e previa verifica della fattibilità degli interventi sotto il profilo idrogeologico. Laddove l'intervento di sostituzione edilizia comporti cambio di destinazione d'uso, esso è subordinato all'approvazione di specifico piano di recupero. Fermo restando il rispetto della SUA minima di 50 mq per le nuove unità abitative, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari, eccedente dunque la "manutenzione straordinaria", è consentito, previa approvazione di specifico Piano Attuativo, solo nell'ambito di interventi che non introducano o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile. Sul resede



di pertinenza dei fabbricati di cui al presente articolo è prescritto il rispetto di tutte le disposizioni di seguito riportate: Regolamento Urbanistico 2016 Norme Tecniche di Attuazione 82 - non sono consentite nuove recinzioni e/o sistemazioni che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto); - gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali idonei al corretto inserimento nel contesto di riferimento ed il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio; - eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi, comunque autoctoni, sono ammessi previa presentazione di idoneo studio botanico e/o paesaggistico; - non è consentita la realizzazione di cantine, autorimesse pertinenziali ed altri locali interrati. Tale limitazione non si applica qualora sia dimostrata la connessione con le tipologie culturali prevalenti dell'Azienda agricola ivi insediata. In tale caso l'intervento è subordinato all'approvazione di specifico Piano Attuativo nel rispetto di quanto stabilito nell'ambito delle norme per le zone agricole. - le piscine dovranno essere realizzate nelle modalità e con le prescrizioni individuate nella normativa generale di riferimento per le zone agricole. E' ammessa, al massimo, la realizzazione di una sola piscina per ogni complesso schedato. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti verso le seguenti categorie: a. produttivo (industriale-artigianale), con esclusione delle attività artigianali compatibili con la residenza; b. attività commerciali all'ingrosso e relativi depositi.

- VISTO il PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 14/04/2025 e pubblicazione sul B.U.R.T. n. 25 del 18.06.2025,

- VISTO il PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE approvato con Delibera di C.C. n. 65 del 19.12.2019 e pubblicazione sul B.U.R.T. n. 12/2020,

Nel CDU - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N° 41/2025 DEL 23/10/2025

si certifica che:

- le particelle individuate al Catasto di questo Comune al Foglio 10, Particella 238:

Per il Piano Operativo Intercomunale approvato, risulta classificata come: - Perimetro del territorio urbanizzato (LR 65/14, art. 4) - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI - Altre aree nel territorio urbanizzato - AD - Interventi di riqualificazione delle aree degradate (normato da Art. 51 delle NTA ed articoli correlati) - NB: particella ricadente entro la fascia di rispetto cimiteriale di 200 mt (Art. 13 delle NTA, e normative nazionali sovraordinate) Per il Piano Strutturale Intercomunale approvato ricade: - nell'UTOE N. 6 MARCIANO - Territorio Urbanizzato: Perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 L.R. 65/2014.

- Foglio 10, Particella 131

Per il Piano Operativo Intercomunale approvato, risulta classificata come:

- Parte come Perimetro del territorio urbanizzato (LR 65/14, art. 4) - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI - Altre aree nel territorio urbanizzato - AD - Interventi di riqualificazione delle aree degradate (normato da Art. 51 delle NTA ed articoli correlati)

- Parte come TERRITORIO RURALE - Sistemi Ambientali - VS: Ambiti periurbani (normato da Art. 64 delle NTA ed articoli correlati)

- NB: particella ricadente entro la fascia di rispetto cimiteriale di 200 mt (Art. 13 delle NTA, e normative nazionali sovraordinate).

Per il Piano Strutturale Intercomunale approvato ricade:

- Parte nell'UTOE N. 6 MARCIANO - Territorio Urbanizzato: Perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 L.R. 65/2014

- Parte nell'UTOE N. 6 MARCIANO - Territorio rurale: Sottosistemi ambientali extraurbano - E3: Sottosistema ambientale della collina a corona del Centro Storico E.3.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nulla da riferire



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il sottoscritto CTU rileva che allo Stato Attuale, rispetto alla pratica edilizia (ALLEGATO 25) Permesso a Costruire N.53 del 12.11.1999 per demolizione parziale di tettoia, la demolizione non è avvenuta come dichiarato ma ha interessato solo le pareti laterali del magazzino. La copertura (in pannelli prefabbricati curvi in fibra di amianto) è rimasta sostanzialmente integra nel suo stato di realizzazione iniziale, sostenuta da un reticolo di tralicci in ferro poggianti su pilastri in cemento armato. Inoltre il CTU, rileva che lo Stato Attuale rispetto la pratica edilizia (ALLEGATO 24) - DIA Prot.5032, N.48 del 31.07.1999 Variante alla Concessione 56.1988 e alla concessione stessa (ALLEGATO 22) , sono presenti all'interno del fabbricato diverse difformità: - presenza al piano terra di alcuni vani adibiti a diverse lavorazioni specialistiche definiti da tramezzi interni e porte di accesso assenti nella pratica edilizia; -difformità interne sulla posa di tramezzi e porte sia al piano terra (laboratorio) che al piano primo (uffici e abitazione del guardiano). Inoltre dovrà essere comunicata la demolizione del silos in metallo realizzato con Pratica di concessione 500 del 27.07.1985 (ALLEGATO 19) e la demolizione della tettoia in legno realizzata con la Pratica 43/1971 (ALLEGATO 18). (normativa di riferimento: DLGS 380/2001, L.R Toscana 64/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - RILIEVO METRICO GENERALE ESTERNO ED INTERNO: - PRATICA SCIA TARDIVA DA PRESENTARSI ALL'UFFICIO EDILIZIA DEL COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA -PAGAMENTO SANZIONE AMMINISTRATIVA AL COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA TARDIVA (REDAZIONE PRATICA EDILIZIA) compreso iva e oneri previdenziali: €.13.500,00
- SANZIONE AMMINISTRATIVA SCIA TARDIVA: €.1.000,00

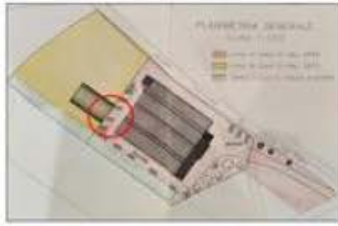
Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a magazzino esterno e definizione spazi e percorsi interni.

LIMITI E RISERVE In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile pignorato, pur nella volontà del sottoscritto c.t.u. di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto c.t.u. e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è stato formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici, in via prudenziale, al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile.



Individuazione difformità edilizie su pratica edilizia (All.S.9) - Permesso a Costruire n. 53 del 12.11.1999 per demolizione parziale di tettoia



Prospetto laterale



Stato Attuale

FOTO DIFFORMITA' PIANO PRIMO



UFFICIO DEL LABORATORIO

Ancora il punto di comunicazione con lo stesso ufficio

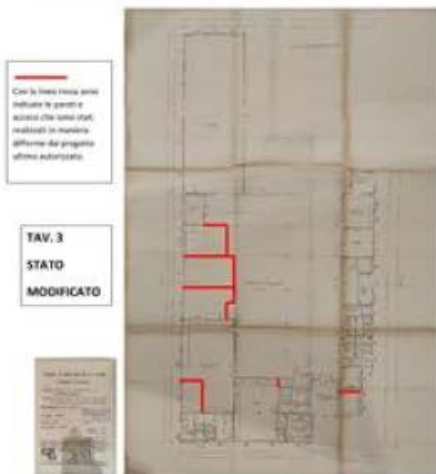
ABITAZIONE DEL CUSTODE

Ancora il punto tra una stanza e la stessa stanza

Il progetto chiedeva la demolizione di parte di un magazzino lasciando una distanza dal fabbricato di 10 metri. Allo stato attuale sono state eliminate invece solo parte delle pareti perimetrali del magazzino

foto non esaurienti delle difformità piano primo

Individuazione difformità edilizie su pratica edilizia (All.S.8) - DIA Prot. 5032, N.48 del 31.07.1999 Variante alla Concessione 56/1988



TAV. 3
STATO
MODIFICATO

PIANO TERRA

Individuazione difformità edilizie su pratica edilizia (All.S.8) - DIA Prot. 5032, N.48 del 31.07.1999 Variante alla Concessione 56/1988



TAV. 3
STATO
MODIFICATO

PIANO PRIMO

Internamente al fabbricato, al piano terreno, sono state realizzate ulle rioni vani per la lavorazione dei metalli con pareti in cartongesso

Al piano prio dell'abitazione c'è l'assenza di un piccolo muro di delimitazione del cucinotto e al piano primo dei locali ad uso ufficio non è presente una porta di comunicazione tra una stanza e l'altra

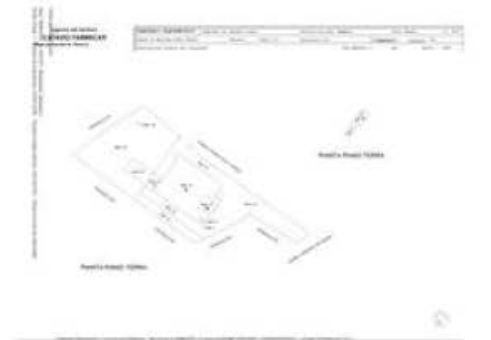
FOTO DIFFERMITA' PIANO TERRA

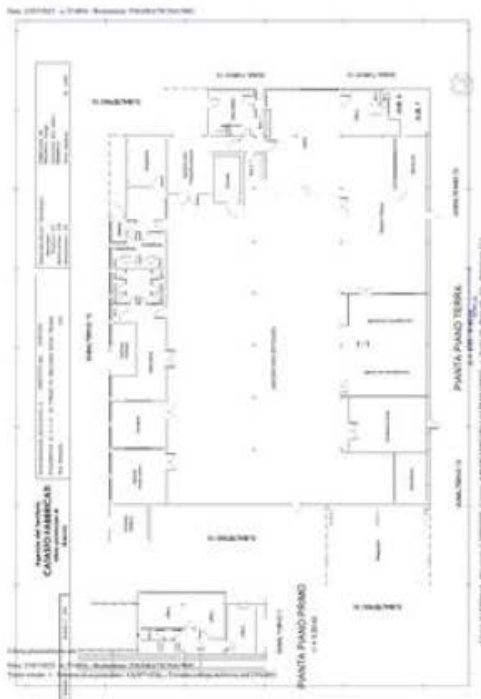


foto non esaurienti delle difformità piano terra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN MARCIANO DELLA CHIANA VIA FONTE SAN PIERO 5

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a MARCIANO DELLA CHIANA Via Fonte San Piero 5, della superficie commerciale di **2.748,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto 1 è composto da alcune unità immobiliari ciascuna funzionale alla destinazione d'uso principale come Edificio Produttivo Industriale.

Il Lotto 1 si trova poco fuori dal Centro Storico di Marciano della Chiana (AR), in continuità con le abitazioni della prima periferia e a poca distanza dal cimitero comunale.

IL Lotto 1 è isolato da altri fabbricati ed è collocato al crocevia di Via delle Fornaci e Via Fonte San Piero. L'ingresso al Lotto 1 avviene attraverso una lingua di strada asfaltata che si innesta nel crocevia e che, circondata da terreno inerbato, conduce alla grande cancellata in ferro e al cancello pedonale che contrassegna l'ubicazione del fabbricato al civico 5 di Via Fonte San Piero.

Il Lotto 1 è caratterizzato da un'area interna completamente recintata e da due lingue di terreno nella parte Sud Ovest e Sud Est esterne alla recinzione (Part. 131 Sub. 11 e Part. 238 vedi foto). Il subalterno 11 è una fascia stretta e lunga di 470 mq su cui in precedenza era stato installato un silos in metallo utile alle lavorazioni specialistiche della vecchia falegnameria (nel terreno si riscontra ancora la base di fondazione del silos) mentre il sub. 238 è una striscia di terreno di 300 mq sul lato sinistro della strada che conduce all'accesso carrabile.

Il Lotto 1 è composto da un fabbricato industriale di grandi dimensioni (Sub. 12), dall'abitazione del custode (Sub. 7), dalla centrale termica a comune tra il fabbricato Industriale e l'abitazione, da un magazzino coperto da una falda curva in fibre di amianto (Sub.10), da un ampio resede esterno inerbato nella parte frontistante (sub. 13) e da un ampio resede inerbato nella parte tergale del fabbricato dove si trova un impianto dismesso autoclave collegato all'impianto antincendio della struttura. La strada di accesso è all'interno del Sub. 13.

Il fabbricato industriale è stato realizzato nel 1965 e poi è stato ampliato e ristrutturato a più riprese.

Oggi il fabbricato è utilizzato in proprio dalla proprietà come deposito e non è adibito ad alcuna lavorazione. Le partiture interne dell'unità immobiliare principale, il subalterno 12, è caratterizzato spiccatamente da locali specialistici per l'uso industriale per la precedente attività di manipolazione e trasformazione dei metalli (probabilmente oro e argento) e nonostante che il fabbricato sia stato acquistato da [REDACTED] dal 2016, non ha subito alcuna variazione. Al piano terreno si entra da tre tipi di ingresso. L'ingresso principale è composto da un'anticamera di sicurezza che conduce ad un secondo vano dove già si trova il bancone per la vendita. Tutta la parte frontale è composta da locali ad uso ufficio: al piano terreno gli uffici sono delimitati da pareti in struttura in vetro completi di servizi igienici mentre gli uffici al piano superiore, a cui si acceda con una scala interna dalla sala di attesa, hanno le pareti esterne sul fronte in vetro scuro/riflettente. Il secondo accesso è sul lato destro del fabbricato ed era prevalentemente ad uso del personale poichè è immediatamente affiancato dagli spogliatoi e dai servizi igienici. Tra i due accessi pedonali si trova, sempre nel fronte del fabbricato, l'ingresso carrabile che conduce ad un vano chiuso utile per la sosta dei mezzi portavalori a cui è affiancato dal caveau, vano per il contenimento dei materiali preziosi interamente realizzato con pareti spesse, solaio e soffitto in cemento armato e chiuso da una importante portellone di sicurezza.

Nella zona centrale del fabbricato si trova la zona lavorativa più ampia che corrisponde a quello che era il vero e proprio laboratorio. La luce naturale entra dalla copertura realizzata in struttura a telaio sormontata da solaio curvo coperta da tegole in laterizio e parti continue finestrate. Sul lato destro rispetto al laboratorio centrale, ci sono alcuni vani prospicienti il fronte Nord Est del fabbricato utilizzati precedentemente come servizi igienici, depuratore, centrale termica (con accesso esclusivamente sull'esterno) fonderia e vasche per l'acodo salino. Sempre sullo stesso lato, nella parte terminale del fronte Nord Est si trova la centrale elettrica in precario stato di conservazione di cui tratteremo più avanti. Sul lato sinistro rispetto al laboratorio centrale, ci sono alcuni vani prospicienti



il fronte Sud Ovest precedentemente ad uso galvanica, reparto finitura, lavorazione burati, vuotatura nitrico, inceneritore. Il soffitto di tutta questa grande superficie industriale è in precario stato conservativo e necessita di un intervento di ripristino in quanto sono evidenti in ogni vano le infiltrazioni di acqua e la rottura di vetri. Questa mancanza di manutenzione ha dato moto ai volatili di trovare ricovero negli ambienti interni e in ogni stanza il pavimento è cosparso di guano di volatile (in alcune stanze dove i volatili hanno nidificato è particolarmente abbondante). Le pareti interne dell'opificio sono realizzate in cartongesso e sia per l'uso delle sostanze tossiche della precedente industria metalmeccanica che per effetto delle infiltrazioni e dell'infestazione dei volatili è in precario stato di consistenza e al fine di un nuovo uso necessita la demolizione delle lastre in cartongesso e la sostituzione delle stesse.

Nell'angolo più a sud del fabbricato, con affaccio sia nel fronte principale che nel fronte sud Ovest, si colloca l'abitazione del custode la cui legittimità abitativa è legata alla produzione (salvo diversi regolamenti in corso) e per questo motivo la valutazione dell'abitazione viene calcolata similmente alla stima dell'intero fabbricato. All'appartamento si accede dal piano terra e con una scala interna dotata di riscaldamento si accede al piano superiore dove sono disposti in serie un servizio igienico completo, un tinello dotato di cucinotto e la camera con disimpegno anticamera. I vani sono oggetto di nidificazione dei volatili e anche in questo caso è necessario effettuare un intervento di pulizia, disinfestazione e allontanamento degli animali.

Sul fronte del fabbricato c'è il primo vano utilizzato a centrale termica a comune sia con l'appartamento che probabilmente a servizio degli ambienti destinati ad ufficio e servizi (piano terra e primo) dell'unità immobiliare industriale. L'impianto di riscaldamento è di tipo "ventilconvettori" riscaldati con caldaia il cui generatore è alimentato con gas metano. Il secondo vano utilizzato come centrale termica è sul lato Nord Est ed è ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare industriale. Anche in questo caso l'impianto di riscaldamento è di tipo "ventilconvettori" di grandi dimensioni. L'impianto idrotermo sanitario è alimentato con caldaia utilizzante gas metano. Si allegano (ALLEGATO 29) certificato APE per l'abitazione e (ALLEGATO 30) certificato APE per l'industria.

Nella parte esterna al fabbricato industriale, sulla zona retrostante a Nord si trova un ampio magazzino realizzato nel 1971 e per il quale è stata presentata pratica di parziale demolizione (realizzata solo per le pareti esterne ma non per la copertura e le strutture portanti) nel 1999. Il magazzino ad oggi è parzialmente definito da pareti in bozze con aperture fenestrate, e completamente coperto da rivestimento curvo in lastre di fibra di amianto. Si notano alcune lastre frammentate di eternit e per l'altezza in quota della copertura e la mancanza di accessibilità nella copertura in genere non è possibile accertarne il reale stato conservativo. Si ritiene comunque che necessiti di manutenzione o riparazione. La struttura portante de magazzino è in pilastri di cemento armato sostenenti un sistema di reticolo metallico curvo a traliccio su cui è appoggiata la copertura. L'interno del magazzino è interamente cosparso di detriti e guano animale in quanto i volatili hanno preso possesso della copertura per nidificare. Si ritiene necessario effettuare un intervento di pulizia e disinfestazione volatili. Il magazzino è in parte censito al Subalterno 10 e in parte al Subalterno 12.

Nel resede tergale del fabbricato, all'interno dell'ampio spazio inerbito pianeggiante sono presenti due strutture: la centrale elettrica e l'impianto autoclave dismesso a servizio del sistema antincendio. La centrale termica si mostra in precario stato di consistenza e necessita di un intervento di consolidamento fondale localizzato nello spigolo a sud. Nella vicinanza del muro sono presenti delle alberature importanti nate spontaneamente che probabilmente hanno contribuito alla frattura dell'appoggio a terra e della frattura dello spigolo realizzato in muratura. Anche in questo caso, nel conteggio del valore dell'immobile dovranno essere calcolate le opere di ripristino del volume tecnologico. Nella parte più aperta del redede, a Nord, si colloca un volumetto realizzato in muratura contenente un impianto dismesso di autoclave utlie all'impianto antincendio realizzato con la Pratica Edilizia 599/1986 ma che ad oggi è in stato di semi demolizione in quanto non è più esistente il volumetto ad uso deposito vernici ma si leggono a terra le pareti di base.

Tutto il resede è pianeggiante ed inerbito e necessita di manutenzione ordinaria per il taglio periodico dell'erba e degli arbusti che nascono in maniera spontanea. Il resede che fiancheggia il fabbricato nella parte Sud Ovest è suscettibile di ristagni d'acqua pertanto è stato scavato nei pressi della recinzione un fosso per il drenaggio e la regimazione delle acque.

All'intero del Lotto è presente l'impianto di regimazione delle acque reflue e sul confine di proprietà,



su Via delle Fornaci, sono presenti due armadietti contenenti il contatore dell'acqua e il contatore del gas. Per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica è presente la cabina elettrica e i contatori sono interni al Lotto 1.

Tutto il Lotto 1 è in stato di abbandono e ogni parte che lo costituisce mostra un livello medio di degrado.

Nell'ALLEGATO 28 si fornisce la documentazione fotografica completa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 6 metri. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 238 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 300 mq, indirizzo catastale: Via Fonte San Piero, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da - COSTITUZIONE del 29/04/2003 Pratica n. 87867 in atti dal 29/04/2003 COSTITUZIONE (n. 889.1/2003);
Coerenze: la delimitazione dei confini non è leggibile al sopralluogo in quanto fa parte di un terreno inerbato omogeneo con il restante territorio di altra proprietà.
- DERIVANTE DA CATASTO TERRENI (ENTE URBANO) con TABELLA DI VARIAZIONE del 17/04/2003 Pratica n. 81191 in atti dal 17/04/2003 (n. 81191.1/2003) per variazione particella 131; -TIPO MAPPALE (ex particella 131 di 9470 mq) del 30/07/1999 in atti dal 30/07/1999 ATTO IN DEROGA (n. 2460.1/1999) - partita 1; -TIPO MAPPALE (ex particella 131) del 11/05/1996 in atti dal 11/05/1996 (n. 1640.1/1996); -VARIAZIONE GEOMETRICA (ex particella 131) del 11/05/1996 in atti dal 11/05/1996 (n. 1640.1/1996) - partita 1267; -Impianto meccanografico del 02/07/1971 ex particella 131 di estensione 3819 mq ad uso seminativo arborato classe 3.
- foglio 10 particella 131 sub. 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Fonte San Piero, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da - VARIAZIONE del 27/11/1998 in atti dal 27/11/1998 INDIVIDUA C.T. A COMUNE E MAGAZZINO (n. A02994.1/1998).
Coerenze: BCNC (Bene Comune Non Censibile) - CENTRALE TERMICA A COMUNE CON SUB 7 E SUB 12 (ex Sub 8)
DERIVANTE DA EX PART. 131, SUB.3; -VARIAZIONE del 27/11/1998 in atti dal 27/11/1998 INDIVIDUA C.T. A COMUNE E MAGAZZINO (n. A02994.1/1998) DA PRECEDENTE CATEGORIA D/7; -DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 17/06/1998 in atti dal 27/11/1998 DECRETO DI TRASFERIMENTO (n. 8502/1998) - PARTITA 1000998; -VARIAZIONE del 27/11/1998 in atti dal 27/11/1998 INTEGRA DEN VAR 22209 DEL 22.5.96 (n. A02992.1/1998) - PARTITA 261.
- foglio 10 particella 131 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: Via Fornaci / Fonte San Piero, 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da -Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: ABITAZIONE DEL CUSTODE
DERIVANTE DA: -Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/05/2010 Pratica n. AR0075276 in atti dal 03/05/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6715.1/2010); -VARIAZIONE del 05/08/1999 in atti dal 05/08/1999 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. A02333.1/1999) - PARTITA1001139.
- foglio 10 particella 131 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 243 mq, rendita 928,69 Euro, indirizzo catastale: Via Fornaci / Fonte San Piero, 5, piano: 10, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da - Variazione del 09/11/2015 -



Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Nella parte a Sud/Ovest, il limite di confine risulta più esteso rispetto la rete di recinzione. E riferito ad una parte di magazzino e nel resede del subalterno c'è il volume per l'autoclave dismessa per impianto antincendio.

DERIVANTE DA: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/05/2010 Pratica n. AR0075276 in atti dal 03/05/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6715.1/2010); -FRAZIONAMENTO del 17/09/1999 in atti dal 17/09/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. A02863.1/1999) - PARTITA 1001139; -VARIAZIONE del 05/08/1999 in atti dal 05/08/1999 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. A02333.1/1999) da ex subalterno 9.

- foglio 10 particella 131 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 470 mq, indirizzo catastale: Via Fornaci/Fonte San Piero, 5, piano: PIENO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da -FRAZIONAMENTO del 17/09/1999 in atti dal 17/09/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. A02863.1/1999), Partita 1001139. Per trasformazione ex Part. 131, sub 9.

Coerenze: Striscia di terreno visibilmente oltre il perimetro recintato e in aderenza al resede (sub. 13) del fabbricato Lotto 1

DERIVANTE DA: -FRAZIONAMENTO del 17/09/1999 in atti dal 17/09/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 002863.1/1999), Partita 1001139. Per trasformazione ex Part. 131, sub 9. -VARIAZIONE del 05/08/1999 in atti dal 05/08/1999 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. A02333.1/1999) per trasformazione ex Part. 131, sub. 2, sub.4, sub.5.

- foglio 10 particella 131 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 13.228,00 Euro, indirizzo catastale: Via delle Fornaci, Fonte San Piero, 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/05/2010 Pratica n. AR0075270 in atti dal 03/05/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6714.1/2010)

DERIVANTE DA: -VARIAZIONE del 03/05/2010 Pratica n. AR0075270 in atti dal 03/05/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6714.1/2010) per trasformazione ex Part. 131, Sub.8; -VARIAZIONE del 05/08/1999 in atti dal 05/08/1999 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. A02333.1/1999) - Partita 1001139 per Trasformazione ex Part. 131 Sub. 2, Sub.4, Sub. 5.

- foglio 10 particella 131 sub. 13 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Fornaci / Fonte San Piero, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da - VARIAZIONE del 03/05/2010 Pratica n. AR0075270 in atti dal 03/05/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6714.1/2010) per trasformazione ex Part. 131, Sub.8.

Coerenze: BCNC . (Bene Comune non Censibile) - Dall'elaborato planimetrico anno 2010 risulta essere il resede al fabbricato Part. 131, Sub. 6, Sub. 7, Sub. 10 e Sub.12.

DERIVANTE DA: -VARIAZIONE del 03/05/2010 Pratica n. AR0075270 in atti dal 03/05/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6714.1/2010) per trasformazione ex Part. 131, Sub.8. -VARIAZIONE del 05/08/1999 in atti dal 05/08/1999 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ISTRUTTURAZIONE (n. A02333.1/1999) - partita 1001139 - Per Trasformazione Ex Part. 131, Sub. 2, Sub. 4, Sub.5.



- (catasto fabbricati)

Coerenze: I confinanti del Lotto 1 sono [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa Opificio 1 - Magazzino 1 - Uffici e abitazione 2 piano, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MARCIANO DELLA CHIANA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: All'interno del Lotto 1 è presente una



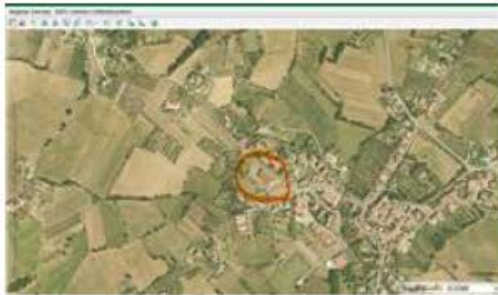
cabina elettrica e un deposito interrato di raccolta dell'acqua con sistema di autoclave dismesso per l'impianto antincendio.



Il Lotto 1 si trova a margine del centro abitato di Marciano delle Chiana (AR) e si trova nel centro agricolo della zona Val Di Chiana



LOTTO 1 SCALA 1:10000



LOTTO 1 SCALA 1:5000



LOTTO 1 SCALA 1:2000



LOTTO 1 SCALA 1:1000



UBICAZIONE PERIURBANA

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,4 KM di distanza tra il Lotto 1 ed il casello A1

buono ★★☆☆☆☆☆☆

superstrada distante 1,8 KM con Strada Provinciale dell'Esse

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 6,7 km da stazi. ferroviaria Monte San Savino (AR)

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ALLEGATO 29 - APE 953263 - casa del custone, Foglio 10, part. 131, Sub. 7; Classe G - 698,88 KWH/m2 anno

ALLEGATO 30 - APE 955082 - Opificio, Foglio 10, part. 131, Sub. 12; Classe C - 589,29 KWH/m2 anno.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: cancello carrabile scorrevole e cancello pedonale ad anta realizzato in metallo con apertura

nella media ★★☆☆☆☆☆☆



scorrevole/anta. serrature rotte		
<i>infissi esterni</i> : a nastro, fisse e apribili realizzati in Opificio: metallo; Abitazione: legno.. Necessaria la manutenzione	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : scorrevole, anta realizzati in legno, metallo. necessaria la manutenzione	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in Opificio: solaio in laterizio. Magazzino: lastre curve in fibra di amianto con coibentazione in non presente. Manutenzione completa di tutte le coperture del fabbricato, sostituzione infissi rotti, sostituzione o integrazione elementi di copertura rotti. Sistema di allontanamento volatili, Integrazione di linea vita per la manutenzione.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni, il rivestimento è realizzato in intonaco. segni di umidità di risalita su tutte le pareti esterne soprattutto zona Sud	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres porcellanato. presenza di guano animale ovunque	peggiorno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in cartongesso. da reintegrare e sostituire	peggiorno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : porte di sicurezza realizzato in metallo, gli accessori presenti sono: impianto allarme. necessitano manutenzione	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : non presenti		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in rivestimento magazzino. muratura non rivestita	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in pittura. segni di umidità che hanno provocato il distacco delle pitturazioni	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pavimentazione magazzino. completamente ricoperta da detriti e guano	peggiorno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in appartamento e uffici realizzato in pitturazione. necessita manutenzione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in Opificio realizzato in pittura su cartongesso. cartongesso da sostituire e pitturazioni interne completamente da ripristinare	peggiorno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : Scala abitazione e scala ufficio con rivestimento in marmo. Necessitano manutenzione	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antifurto</i> : impianto allarme disattivato e datato	peggiorno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : dismesso	peggiorno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>diffusione</i> : riscaldamento ad aria disattivato	peggiorno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico</i> : disattivato	peggiorno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : E' presente la cabina elettrica dismessa.	peggiorno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





Infiltrazioni dal soffitto dell'ufficio



Magazzino in stato di abbandono

CLASSE ENERGETICA:



[589,29 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 955082 registrata in data 29/10/2025

CONSISTENZA:

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

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

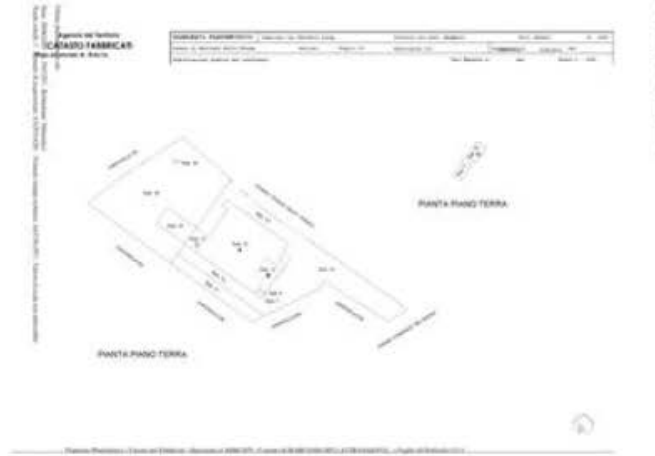
descrizione	consistenza		indice	commerciale	
EDIFICIO PRODUTTIVO (Foglio 10, Part. 1321, Sub. 12) - Solo superficie principale	1.614,00	x	100 %	=	1.614,00
ABITAZIONE DEL CUSTODE (Foglio 10, Part. 131, Sub. 7)	72,00	x	50 %	=	36,00
MAGAZZINO COPERTO (Foglio 10, Part. 131, Sub 10 + Sub. 12)	380,00	x	50 %	=	190,00
TERRENO (PIAZZALE) DI ACCESSO LATERALE ALLA STRADA (Foglio 10, Part. 238)	300,00	x	10 %	=	30,00
TERRENO (PIAZZALE) ESTERNO ALLA RECINZIONE (Foglio 10, Part. 131, Sub. 11)	470,00	x	10 %	=	47,00
RESEDE PERIMETRATO SUB. 13	2.875,00	x	10 %	=	287,50
RESEDE PERIMETRATO SUB. 10	3.060,00	x	10 %	=	306,00
EDIFICIO PRODUTTIVO (Foglio 10, Part. 1321, Sub. 12) - Solo superficie accessori diretti: servizi alle persone	150,00	x	50 %	=	75,00



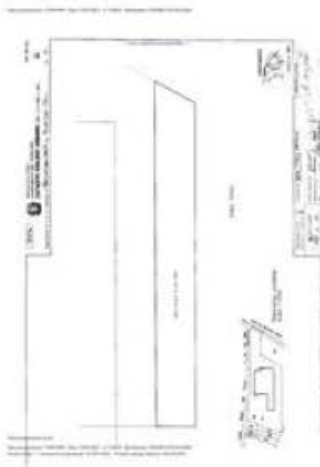
EDIFICIO PRODUTTIVO (Foglio 10, Part. 1321, Sub. 12) - Solo superficie accessori diretti: uffici	300,00	x	50 %	=	150,00
EDIFICIO PRODUTTIVO (Foglio 10, Part. 131, Sub. 12) - Solo superficie accessori diretti: centrale termica	21,00	x	25 %	=	5,25
EDIFICIO PRODUTTIVO (Foglio 10, Part. 131, Sub.6) - Solo superficie centrale termica a comune sub.7 e sub. 12	6,00	x	25 %	=	1,50
EDIFICIO PRODUTTIVO (Foglio 10, Part. 131, Sub. 12) - Solo superficie accessori diretti: cabina elettrica	25,00	x	25 %	=	6,25
Totale:	9.273,00				2.748,50



abitazione del custode



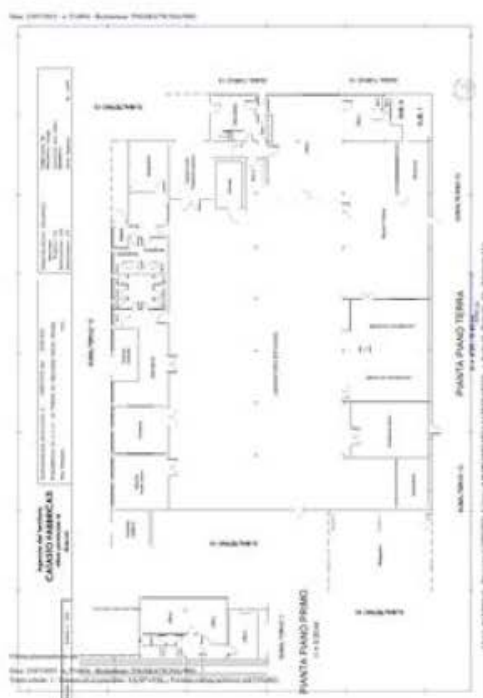
elaborato planimetrico anno 2010



mapa catastale



resede esterno alla recinzione



Opificio



magazzino e vano autoclave

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: capannone

Indirizzo: Marciano della Chiana, Monte San Savino

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo: 548.475,00 pari a 274,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: capannone



Indirizzo: Marciano della Chiana, Monte San Savino

Superfici principali e secondarie: 4000

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.240,00 pari a 57,56 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: capannone

Indirizzo: Marciano della Chiana, Monte San Savino

Superfici principali e secondarie: 1050

Superfici accessorie:

Prezzo: 548.400,00 pari a 522,29 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: capannone

Indirizzo: Marciano della Chiana, Monte San Savino

Superfici principali e secondarie: 530

Superfici accessorie:

Prezzo: 244.720,00 pari a 461,74 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: capannone

Indirizzo: Marciano della Chiana, Monte San Savino

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.990,00 pari a 77,99 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: capannone

Indirizzo: Marciano della Chiana, Monte San Savino

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:



Prezzo: 256.940,00 pari a 128,47 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: capannone

Indirizzo: Marciano della Chiana, Monte San Savino

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo: 500.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2025

Fonte di informazione: trova casa.it

Descrizione: capannone

Indirizzo: Arezzo e periferia

Superfici principali e secondarie: 4620

Superfici accessorie:

Prezzo: 599.999,00 pari a 129,87 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2025

Fonte di informazione: trova casa.it

Descrizione: capannone

Indirizzo: Arezzo e periferia

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.630,00 pari a 383,75 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2025

Fonte di informazione: trova casa.it

Descrizione: capannone

Indirizzo: Arezzo e periferia

Superfici principali e secondarie: 470

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.490,00 pari a 181,89 Euro/mq

COMPARATIVO 11



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/10/2025
Fonte di informazione: trova casa.it
Descrizione: capannone
Indirizzo: Arezzo e periferia
Superfici principali e secondarie: 1123
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.500,00 pari a 76,14 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/10/2025
Fonte di informazione: trova casa.it
Descrizione: capannone
Indirizzo: Arezzo e periferia
Superfici principali e secondarie: 1300
Superfici accessorie:
Prezzo: 420.000,00 pari a 323,08 Euro/mq

COMPARATIVO 13

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 08/11/2025
Fonte di informazione: Ufficio del Registro Immobiliare
Indirizzo: Lotto 1
Superfici principali e secondarie: 2748
Superfici accessorie:
Prezzo: 215.000,00 pari a 78,24 Euro/mq

COMPARATIVO 14

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 04/02/2016
Fonte di informazione: Ufficio del Registro Immobiliare
Indirizzo: Lotto 1
Superfici principali e secondarie: 2748
Superfici accessorie:
Prezzo: 199.000,00 pari a 72,42 Euro/mq

COMPARATIVO 15

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 02/07/2008
Fonte di informazione: Ufficio del Registro Immobiliare
Indirizzo: Lotto 1
Superfici principali e secondarie: 2748



Superfici accessorie:

Prezzo: 400.000,00 pari a 145,56 Euro/mq

COMPARATIVO 16

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2025

Fonte di informazione: OMI - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: LABORATORI

Indirizzo: MARCIANO DELLA CHIANA - ZONA EXTRAURBANA (stato normale minimo)

Superfici principali e secondarie: 2748

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.071.915,00 pari a 390,07 Euro/mq

COMPARATIVO 17

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2025

Fonte di informazione: OMI - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: LABORATORI

Indirizzo: MARCIANO DELLA CHIANA - ZONA EXTRAURBANA (stato normale massimo)

Superfici principali e secondarie: 2748

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.456.705,00 pari a 530,10 Euro/mq

COMPARATIVO 18

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2025

Fonte di informazione: OMI - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: MAGAZZINO

Indirizzo: MARCIANO DELLA CHIANA - ZONA CENTRALE (stato normale minimo)

Superfici principali e secondarie: 2748

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.181.855,00 pari a 430,08 Euro/mq

COMPARATIVO 19

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2025

Fonte di informazione: OMI - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: MAGAZZINO

Indirizzo: MARCIANO DELLA CHIANA - ZONA CENTRALE (stato normale massimo)

Superfici principali e secondarie: 2748

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.621.615,00 pari a 590,11 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto CTU ricorda che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, trattasi di un importo stimato tal quale l'immobile venisse venduto al momento attuale in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate).

Per prima cosa si cerca di stabilire il valore medio del fabbricato nella sua normale funzione d'uso e poi si applicheranno tutte le dovute decurtazioni in base allo stato di conservazione, vetustà, opere necessarie di consolidamento, pratiche edilizie necessarie al fine della correttezza amministrativa edilizia ed urbanistica, atti di correzione catastale, sanzioni.....

STIMA DEL VALORE MEDIO VALORI OMI 1° SEMESTRE ANNO 2025

Per la stima del Lotto 1 sulla base dei Valori OMI dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari) si hanno a disposizione due tipi di valutazioni: 1) Zona urbana del Centro Abitato di Marciano della Chiana - Uso magazzino in stato conservativo normale: Valore minimo 430€ / mq - Valore Massimo 590€ / mq al Lordo del fabbricato. 2) Zona Extraurbana del Centro Abitato di Marciano della Chiana - Uso laboratorio in stato conservativo normale: Valore minimo 390€ / mq - Valore Massimo 530€ / mq al Lordo del fabbricato.

Il Lotto 1 è un Edificio Industriale alle porte del centro abitato e perciò il suo valor medio in stato normale d'uso è molto simile al valore medio di un magazzino ubicato nel centro abitato di Marciano della Chiana.

Il valore medio per un edificio in normali condizioni d'uso è di 485€ /mq.

PREZZI DI VENDITA NEL LIBERO MERCATO (CAPANNONE INDUSTRIALE)

Dalla ricerca svolta presso le principali agenzie immobiliari della zona di Arezzo è emerso che i prezzi di vendita dei capannoni industriali è di circa **239,00 €/m²**. Si sono presi ad esempio anche prezzi per stessa tipologia in zone differenti ma della stessa provincia o ambientazioni analoghe.

Al momento attuale, i prezzi per i capannoni industriali in zone logisticamente appetibili o paesaggisticamente rilevanti toccano i 522,00€/ mq (si intende nella categoria di immobile 274ben rifiniti) ma per la zone periferiche e senza particolare transito o attrattiva il prezzo può essere molto inferiore.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL MQ

Il sottoscritto CTU ritiene, in base alle proprie considerazioni e valutazioni a carattere discrezionale, di dover stimare **il più probabile valore di mercato del capannone industriale (nel caso in cui l'edificio avesse tutti gli impianti a norma e funzionanti e dopo aver effettuato tutti gli adempimenti per la regolarizzazione autorizzativa e per l'eliminazione degli abusivismi) pignorato** di:

€ 362,00 al metro quadrato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.748,50 x 362,00 = 994.957,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



Manutenzione ordinaria e straordinaria alla copertura (copertura Opificio+ copertura magazzino) (stimata mediamente 100€ /mq)	-256.800,00
Manutenzione ordinaria agli ambienti interni (Stima mediamente 100€ /mq)	-218.800,00
Consolidamento strutturale Cabina Elettrica	-15.000,00
sanificazione guano piccioni	-12.840,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 491.517,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 491.517,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il sottoscritto c.t.u. ricorda che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, trattasi di un importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto al momento attuale in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il sottoscritto c.t.u., al fine di ricercare e stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati, ha basato la propria valutazione sulla combinazione del "metodo di confronto di mercato" con le Quotazioni OMI (fonte: Agenzia delle Entrate).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di AREZZO, conservatoria dei registri immobiliari di AREZZO, ufficio tecnico di MARCIANO DELLA CHIANA, agenzie: MARCIANO DELLA CHIANA/CESA/ FOIANO / MONTE SAN SAVINO / LUCIGNANO , osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: AGENZIE ON-LINE (SUBITO.IT - IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - CASA.IT, TROVACASA.IT, ...)

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	capannone industriale	2.748,50	0,00	491.517,00	491.517,00
				491.517,00 €	491.517,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Lotto 1 è indivisibile per le caratteristiche intrinseche dovute alla categoria artigianale/industriale

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 14.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 477.017,00

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: €. 71.552,55

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 405.464,45

data 09/11/2025

il tecnico incaricato
Architetto Sara Tanganelli

