

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**N.R.E. 252/2017**

**RIUNITA ALLA NRE 266/2017**

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

VS

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**G.E. – Dott. Fabrizio PIESCHI**

***In udienza il 30 Ottobre 2018***

-°-°-°-°-°-°-

Nell'udienza del 15 Febbraio 2018, il G.E. Dott. Fabrizio PIESCHI incaricava il sottoscritto, quale esperto, ponendo i seguenti quesiti :

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

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà altresì accertare:

- a)** – La corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.
- b)** – I dati catastali effettivamente risultanti, nonché la corrispondenza e/o non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.
- c)** – Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.
- d)** – Se sussiste o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

Qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario per la continuità delle trascrizioni (articolo 2650 comma 1 e 2 del Codice Civile), l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al Giudice.

Il Giudice, assegnerà al creditore procedente un termine per completare la documentazione attestante la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente per oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.

-°-°-°-°-°-°-

**02)** Provveda quindi subito all'integrazione, ed in particolare acquisisca ove non depositati:

- a)** La planimetria catastale e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;

**b)** Anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

..°-°-°-°-°-°-°-

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

..°-°-°-°-°-°-°-

**04)** Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), indicando altresì l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

..°-°-°-°-°-°-°-

**05)** Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Indichi inoltre se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

..°-°-°-°-°-°-°-

**06)** Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni , pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) , indicando i costi a ciò necessari.

Verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

**a)** L'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.).

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

**c)** Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Le domande giudiziali indicando se la causa è ancora in corso.
- Gli atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura.
- Gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc).

**d)** Per i vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Le iscrizioni.
- I pignoramenti.
- Le difformità urbanistico-catastali.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**07)** Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando il Comune, la località, la via, il numero civico, la scala, il piano, l'interno, le caratteristiche interne ed esterne, la superficie commerciale in mq., l'altezza interna utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, confini (nel caso di terreni), dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi delle parti a comune; descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carrabile) all'immobile.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**08)** Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:

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

**b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

..°-°-°-°-°-°-°-

**09)** Proceda, previa segnalazione al creditore precedente e con richiesta al Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.

..°-°-°-°-°-°-°-

**10)** Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso dei terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

..°-°-°-°-°-°-°-

**11)** Indichi la conformità o meno del bene immobile alle autorizzazioni e concessioni amministrative, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.

In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi del combinato disposto dagli articoli 46, c, V, D.P.R. 06 Giugno 2001 n. 380 e articolo 40, c VI Legge 28 Febbraio 1985 n.47 indicando i costi della sanatoria nonché dell'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile.

Proceda altresì alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

In ogni altro caso, proceda alla verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma della Legge 47/1985, ovvero dall'articolo 46 comma quinto del DPR 380/2001, specificando il costo per in conseguimento del titolo di sanatoria.

-.°-°-°-°-°-°-

**12)** Accerti lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato.

Ove il bene sia occupato da terzi in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

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

-.°-°-°-°-°-°-

**13)** Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutari titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibili presso il Comune di residenza).

In caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice separazione dei beni), acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

-.°-°-°-°-°-°-

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

..°-°-°-°-°-°-°-

**15)** Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico e termico, specificando la loro corrispondenza alla vigente normativa, ed in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento.

..°-°-°-°-°-°-°-

**16)** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

Provveda in questo caso, allo loro formazione, rispettando possibilmente la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato, e comunque evitando eccessive frammentazioni dei lotti da cui può discendere una perdita di valore del compendio.

In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale, carrabile) ai lotti , evitando di creare lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se l'impianto elettrico, idrico e termico risultino o meno in comune ai vari lotti.

Se gli impianti sono in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione.

All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto verifichi nuovamente le tipologie dei beni inserite nei medesimi lotti, oltre che i relativi dati catastali.

..°-°-°-°-°-°-°-

**17)** Determini il valore dell'immobile/i, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile/i, e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In questo caso l'immobile dovrà essere valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

-°-°-°-°-°-°-

**18)** Se l'immobile è pignorato solo in pro-quota verifichi:

- a)** L'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione.
- b)** Se l'immobile sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, e provvedendo agli eventuali conguagli in denaro.
- c)** Nel caso dei terreni, predisponga in allegato alla perizia, un ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte dei Giudice, sentite le parti , proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi frazionamento debitamente approvati dall'Ufficio competente.
- d)** Se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 C.P.C.

Fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

..°..°..°..°..°..°..

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

..°..°..°..°..°..°..

**20)** Nel caso di immobili abusivi non sanabili, indichi il valore del solo terreno.

..°..°..°..°..°..°..

Il Giudice dà atto che le operazioni iniziano contestualmente al giuramento.

Precisa che la data di primo accesso verrà comunicata all'esperto dal Custode.

..°..°..°..°..°..°..

### ***Verifica documentazione ex art.567 C.p.c.***

Dopo aver messo in atto le necessarie verifiche preliminari con reperimento dei contratti di acquisto, delle visure catastali e delle note presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono stati incrociati i vari dati acquisiti con la documentazione ex art. 567 C.p.c.

**La relazione notarile presentata nell'ambito della procedura NRE 266/2017 è da considerarsi parzialmente idonea in quanto è affetta da inesattezze riguardanti la titolarità di un immobile pignorato.**

**Per quanto attiene i certificati ventennali presentati nell'ambito della procedura NRE 252/2017 si può attestare l'idoneità degli stessi, anche se il creditore procedente sembra averli disattesi in sede di trascrizione del pignoramento immobiliare.**

**Per entrambe le procedure, si può inoltre attestare l'incompletezza del pignoramento da parte di entrambi i creditori procedenti.**

Le criticità rilevate dallo scrivente sono le seguenti:

**1) Nel quadro sinottico delle provenienze immobiliari** ricomprese nel ventennio (così come riportato da pagina 12 a pagina 14 della relazione notarile)

e riguardanti la procedura NRE 266/2017 **non compare un atto di permuta che è stato stipulato nel Dicembre 2012**, in virtù del quale si è parzialmente modificata la titolarità della Società debitrice relativamente ad un area scoperta che è oggetto dell'odierno pignoramento.

Ci si riferisce specificatamente all'atto di permuta del 20 Dicembre 2012 rogato dal Notaio Alessandro Baldesi, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in pari data al numero 13.569 di particolare.

In virtù di tale permuta, la quota di 1/5 dell'area identificata dalla particella 21 subalterno 11 è stata trasferita/permutata al Sig.XXXXXXXXXXX.

Un ulteriore quota di 1/5 dell'anzidetta area identificata dalla particella 21 subalterno 11 è stata venduta in data 27 Dicembre 2012 al Sig. XXXXXXXX mediante atto rogato dal Notaio Francesco Cirianni, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 07 Gennaio 2013 al numero 200 di particolare.

***Né consegue pertanto che la quota di proprietà rimasta in carico alla Società debitrice limitatamente alla particella 21 subalterno 11 è pari ai 3/5 (tre quinti) e non 4/5 come indicato nei certificati catastali e nella relazione notarile.***

***Nei certificati ventennali presentati nell'ambito della procedura NRE 252/2017 è invece ben evidente l'atto di permuta.***

***Tuttavia, in sede di iscrizione della sentenza di condanna (Iscrizione 1.875/2013) e di trascrizione del pignoramento (Trascrizione 9.052/2017) il creditore procedente non ha tenuto conto della quota modificata in virtù dell'atto di permuta del 20/12/2012.***

..°°..°°..°°..°°..

**2)** In virtù di quanto indicato al precedente punto 01, ***i vari gravami pregiudizievoli che sono stati trascritti e iscritti successivamente all'atto di permuta del 20/12/2012, quali ipoteche giudiziali e pignoramenti***

(compreso quelli da cui sono scaturite le odierne procedure), ***sono affetti da errore.***

Infatti, in ognuna delle formalità suddette, ***risulta colpita la quota di 4/5 (quattro quinti) della particella 21 subalterno 11, che di fatto appartiene alla Società debitrice per la sola quota di 3/5 (tre quinti).***

***A parere dello scrivente esperto, è necessario apportare le necessarie rettifiche alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli successive all'anno 2012, verificando contestualmente se le notifiche sono state correttamente effettuate nei confronti di tutti i soggetti coinvolti.***

..°-°-°-°-°-°-°-

**3)** Nella relazione notarile di cui alla procedura NRE 266/2017, e più precisamente nella sezione denominata "osservazioni catastali", è sommariamente ricostruita l'evoluzione catastale dei vari immobili pignorati, indicando le variazioni che sono intercorse per configurare gli attuali identificativi.

In tal senso, oltre alle problematiche richiamate ai precedenti punti 01 e 02, dai vari titoli di provenienza e dall'evoluzione catastale, ***si poteva capire che sussistevano anche altri immobili che fanno parte del medesimo comparto pignorato e che nella fattispecie sono essenziali per evitare l'interclusione di porzioni abitative pignorate.***

Esistono anche i beni a comune non censibili, che pur non avendo una ditta intestataria a livello catastale, sono comunque parte integrante del compendio, e possono essere facilmente rilevati e individuati sulla base dell'elaborato planimetrico catastale, nonché in funzione dei subalterni attribuiti ad una determinate particella (nella fattispecie la particella 21 del foglio 112 di Arezzo/A).

Nelle note pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) ***non risulta mai indicato il bene a comune non censibile, individuato dalla particella 21 subalterno 15.***

**Come poc'anzi anticipato, non sono sottoposte a pignoramento due particelle identificate dal numero 309 e 310 del foglio 112 di Arezzo/A.**

***In assenza di tali particelle vi è interclusione assoluta per le due unità immobiliari abitative pignorate identificate dalla particella 21 subalterno 06 e subalterno 09.***

Le particelle 309 e 310, per le motivazioni che saranno meglio indicate nel proseguo della perizia alla sezione intitolata "identificativi catastali degli immobili", appartengono alla società debitrice anche se non emergono effettuando una visura catastale per nominativo e/o ditta.

**La mancata intestazione di tali particelle, dipende esclusivamente della incompleta procedura di accatastamento.**

**Le particelle 309 e 310, sono attualmente classificate come enti urbani, e come tali sono prive di ditta intestataria, categoria, classamento e rendita.**

Nell'odierna relazione, lo scrivente si limiterà a segnalare il problema senza con questo richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

Non verranno altresì effettuati aggiornamenti catastali per le particelle 309 e 310, anche se prima o poi sarà necessario conferirgli una consona classificazione (ad esempio si potrebbe classificarle aree urbane) presentando due distinte denunce di nuova costruzione con procedura Docfa, ed altrettanti elaborati grafici e/o planimetrie per identificarle.

In tal senso, ***prima di richiedere la documentazione di corredo per la vendita (certificato di destinazione urbanistica) e prima di procedere a completare l'accatastamento, è opportuno e necessario che il creditore procedente estenda il pignoramento alle particelle ad oggi non pignorate.***

***Lo stesso problema (mancato pignoramento delle particelle 309 e 310) si riscontra anche nella procedura esecutiva NRE 252/2017.***

..°-°-°-°-°-°-°-

## *Localizzazione degli immobili*

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva è formato da tre unità immobiliari abitative disposte nel medesimo corpo di fabbrica, in cui coesistono altre unità immobiliari di soggetti terzi.

Oltre alle unità abitative, sono sottoposti a pignoramento svariati appezzamenti di terreno situati nelle immediate vicinanze (prevalentemente a vocazione agricola), nonché una piscina.

Il tutto ubicato nel Comune di Arezzo, Località Mulinelli, XXXXXXXXXXXXX.

L'accesso al compendio pignorato avviene da una viabilità privata che si sviluppa in salita secondo l'orografia del versante collinare.



Al compendio immobiliare pignorato, è stato aggiunto una manufatto in legno sul tetto della quale è presente un impianto fotovoltaico asservito ad una delle unità abitative pignorate.

Tale manufatto era previsto originariamente come tettoia aperta, e verosimilmente dopo il suo completamento, è stato tamponato suddividendolo in due ambienti accessori quali deposito e legnaia.

L'aggiunta di tale immobile è conseguenza dell'accatastamento eseguito dallo scrivente, in virtù del quale il manufatto è stato riportato nell'odierna cartografia (mappa) identificandolo successivamente con planimetria catastale distintiva.

-.°-°-°-°-°-°-°-

### ***Attuale proprietà degli immobili***

Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva appartengono sia in piena proprietà che in quota parte a:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. (P.Iva -XXXXXXXXXXXXXXXX), con sede legale in Arezzo, Via XXXXXXXXXXXX n. XX.

-.°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio sulla società, si rimanda **all'allegato 11 della perizia**, intitolato " **Visura Camerale della Società**".

-.°-°-°-°-°-°-°-

### ***Titoli di provenienza***

La proprietà del compendio immobiliare, si è formalizzata e si è evoluta in virtù dei seguenti titoli:

***01) Atto di compravendita del 06 Maggio 2004***, rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (Repertorio 111.373 – raccolta 13.394), registrato ad Arezzo in data 19 Maggio 2004 al numero 2.461 serie 1T, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 19 Maggio 2004 al numero 6.567 di particolare.***

Con tale atto, il Sig. XXXXXXXXXXXX in qualità di Presidente del Comitato Direttivo della Fondazione XXXXXXXXXXXX, **vendeva e trasferiva alla Sig. XXXXXXXXXXXX in qualità di legale rappresentante della Società XXXXXXXXXXXX.** *la piena ed esclusiva proprietà di un compendio immobiliare formato da fabbricati e terreni, situati in Comune di Arezzo, Località Mulinelli, Vocabolo Casa Mafucci.*

*Gli immobili oggetto di trasferimento erano identificati al catasto fabbricati di Arezzo sezione A al foglio 112, particella 21 subalterno 2 e subalterno 3, nonché al Catasto terreni di Arezzo sezione A, foglio 112, particelle 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24 e 65.*

Il trasferimento avveniva a corpo, nella stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con tutti gli annessi, accessori, pertinenze, dipendenze, usi, servitù se ed in quanto apparenti o legalmente costituite, parti in comune come per legge o per destinazione.

***Il corrispettivo di vendita era dichiarato in Euro 193.671,50.***

.\_°-°-°-°-°-°-.\_

Il compendio era pervenuto alla Fondazione XXXXXXXXXXXX in virtù di:

- a)** Testamento olografo pubblicato in data 26 Maggio 1983 con atto rogato dal Notaio Giovan Battista Cirianni (repertorio 75.272 – raccolta 12.845), registrato ad Arezzo in data 01 Giugno 1983 al numero 2.563 volume 26, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 14 Giugno 1983 al numero 4.764 di particolare.
- b)** Denuncia di successione n. 94 volume 530 del 12 Maggio 1984 a seguito del decesso del Sig. XXXXXXXXXXXX, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 27 Novembre 1985 al numero 7.398 di particolare. **c)** Accettazione tacita di eredità da parte della XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, in virtù di atto del 23 Ottobre 1986 rogato dal Notaio Giovan Battista Cirianni (repertori o

91.517), trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 31 Ottobre 1986 al numero 8.209 di particolare.

-.°-°-°-°-°-°-°-

**02) Atto di permuta del 20 Dicembre 2012**, rogato dal Notaio Alessandro Baldesi (Repertorio 20.649 – raccolta 9.060), registrato ad Arezzo in data 20 Dicembre 2012 al numero 8.147 serie 1T, **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Dicembre 2012 al numero 13.569 di particolare.**

Nel premettere le rispettive provenienze immobiliari, con tale atto si formalizzava una permuta tra il Sig. XXXXXXXXXXXXX e la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Con la prima permuta, il Sig. XXXXXXXXXXXXX trasferiva alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la quota di 1/5 di proprietà sull'area urbana censita alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112 particella 21 subalterno 12 (ex subalterno 4).

Con la seconda permuta **la Società XXXXXXXXXXXXX trasferiva al Sig. XXXXXXXXXXXXX la quota di 1/5 di proprietà sull'area urbana censita alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112 particella 21 subalterno 11.**

-.°-°-°-°-°-°-°-

Il Sig. XXXXXXXXXXXXX era divenuto proprietario della particella permutata in forza dell'atto di compravendita del 31 Maggio 2012 rogato dal Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 20.194 – raccolta 8.709), registrato ad Arezzo in data 01 Giugno 2012 al numero 3711 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 01 Giugno 2012 al numero 5.822 di particolare.

-.°-°-°-°-°-°-°-

**03) Atto di compravendita del 27 Dicembre 2012**, rogato dal Notaio Francesco Cirianni (Repertorio 16.829 – raccolta 11.293), **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 Gennaio 2012 al numero 200 di particolare.**

Con tale atto, la Società XXXXXXXXXXXX vendeva e trasferiva al Sig. XXXXXXXXXXXX la proprietà di un alloggio con terreno pertinenziale, ubicato nel compendio immobiliare in Comune di Arezzo, Località Mulinelli.

Il tutto identificato al catasto fabbricati e terreni di Arezzo/A, al foglio 112 particella 21 subalterno 13 (alloggio e resede), e al foglio 112 particella 313.

Oltre i suddetti immobili, venivano trasferiti in quota parte i seguenti beni:

**a) Quota di 1/5** di proprietà su terreno destinato ad area di passaggio pedonale e carrabile, della superficie di mq. 24, catastalmente identificato alla sezione fabbricati di ***Arezzo/A, al foglio 112 particella 21 subalterno 11.***

**b) Quota di 1/6** di proprietà su terreno destinato ad area di passaggio pedonale e carrabile, su cui insiste piscina scoperta destinata all'uso di tutte le unità immobiliari, catastalmente identificato alla sezione terreni di ***Arezzo/A, al foglio 112 particella 308.***

**c) Quota di 1/5** di proprietà su terreno destinato ad area di passaggio pedonale e carrabile su cui insiste piscina, catastalmente identificato alla sezione fabbricati di ***Arezzo/A, al foglio 112 particella 315.***

Nella vendita erano ricompresi anche i corrispondenti diritti di comproprietà ovvero di condominio di spettanza, compresi enti a comune e condominiali del compendio condominiale, così come determinati per Legge ed in particolare forma parte integrante a corrispondente quota delle parti e degli enti a comune quali esemplificativamente il subalterno 15.

..°..°..°..°..°..°..

Per un maggiore dettaglio e approfondimento, si rimanda ***all'allegato 06 della perizia***, intitolato ***"Titoli di provenienza"***.

..°..°..°..°..°..°..

## ***Preliminari di vendita riguardanti immobili sottoposti a pignoramento***

In base alle informazioni assunte durante l'accesso del 27 Giugno 2018 unitamente al Custode Giudiziario, si segnalano i seguenti preliminari di vendita:

**01) Preliminare di vendita del 20 Febbraio 2013, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 18 Agosto 2014 al numero 4.527 serie 3.**

Con tale preliminare, la Società XXXXXXXXXXXX prometteva di vendere al Sig. XXXXXXXXXXXX che prometteva di acquistare per se o per persona da nominare entro la stipula dell'atto di compravendita, una porzione immobiliare ad uso abitativo, censita al catasto fabbricati di Arezzo/A, **foglio 112 particella 21 subalterno 9**, oltre a posto auto, resede e parti condominali (piscina, parco etc). L'immobile veniva promesso in vendita parzialmente al grezzo, ossia privo di rifiniture impiantistiche e architettoniche.

La promessa vendita comprendeva anche le relative servitù attive e passive che si sarebbero create successivamente (verosimilmente ad ultimazione del compendio immobiliare).

..°°°°°°°°°°

**02) Preliminare di vendita del 31 Maggio 2012, non registrato.**

Con tale preliminare, la Società XXXXXXXXXXXX prometteva di vendere al Sig. XXXXXXXXXXXX la porzione di terreno su cui insisteva la strada di accesso (all'epoca ancora da definire e da realizzare) per raggiungere l'unità immobiliare di sua proprietà identificata dalla particella 21 subalterno 8.

..°°°°°°°°°°

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 08 della perizia**, intitolato **"Preliminari di vendita registrati e non registrati"**.

..°°°°°°°°°°

## ***Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli***

Sulla base della certificazione Notarile prodotta dal creditore precedente, nonché sulla base delle verifiche eseguite dallo scrivente esperto a far data dal 23

Febbraio 2018 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo , si evidenziano i seguenti gravami pregiudizievoli:

**1) *Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato***, in virtù di atto del 13 Maggio 2008 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 127.121 – raccolta 18.407), registrato ad Arezzo in data 14 Maggio 2008 al numero 4.289 serie 1T, ***iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 14 Maggio 2008 al numero 1.702 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 1.840.000,00 ( di cui Euro 920.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa ***a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, ed è contro la Società XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di debitore ipotecario.***

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati i seguenti immobili:

***Unità Negoziale 01***

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 2 (abitazione).
- Arezzo/A – Foglio 112 particella 21 subalterno 3 (abitazione).

***Unità Negoziale 02***

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 15 (terreno).
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 16 (terreno).
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 17 (terreno).
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 18 (terreno).
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 19 (terreno).
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 20 (terreno).
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 22 (terreno).
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 24 (terreno).
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 65 (terreno).

..°°°°°°°°°°

**1.1** – In virtù di atto notarile pubblico del 31 Maggio 2012 a rogito Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 20.192 – raccolta 8.708) segue ***annotazione***

**1.128 del 07 Giugno 2012** per restrizione beni relativamente agli immobili censiti alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112 particella 21 subalterno 8 e subalterno 4.

..°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_

**1.2** – In virtù di atto notarile pubblico del 27 Dicembre 2012 a rogito Notaio Francesco Cirianni (repertorio 16.828 – raccolta 11.292) segue **annotazione 61 del 10 Gennaio 2013** per riduzione della somma del mutuo da Euro 920.000,00 ad Euro 857.000,00.

..°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_

**1.3** – In virtù di atto notarile pubblico del 27 Dicembre 2012 a rogito Notaio Francesco Cirianni (repertorio 16.828 – raccolta 11.292) segue **annotazione 62 del 10 Gennaio 2013** per restrizione beni relativamente agli immobili censiti alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112 particella 21 subalterno 5 e subalterno 10, nonché per i terreni censiti al foglio 112 particelle 22 e 295.

..°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_

**2) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato**, in virtù di atto del 27 Dicembre 2012 rogato dal Notaio Francesco Cirianni (repertorio 16.830 – raccolta 11.294), **iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 Gennaio 2013 al numero 23 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 300.000,00 ( di cui Euro 150.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa **a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, ed è contro il Sig. XXXXXXXXXXXX in qualità di debitore ipotecario.**

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati i seguenti immobili:

**Unità Negoziale 01**

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 11 (area urbana) per la quota di 1/5 di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112 particella 315 (piscina) per la quota di 1/5 di proprietà.

### **Unità Negoziale 02**

- Arezzo/A – Foglio 112 particella 308 (terreno) per la quota di 1/6 di proprietà.

### **Unità Negoziale 03**

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 13 (abitazione).

..°..°..°..°..°..°..

**2.1** – In virtù di atto notarile pubblico del 23 Marzo 2018 a rogito Notaio Stefano Sammartano (repertorio 39.465 – raccolta 25.132) segue **annotazione 982 del 13 Aprile 2018** per surrogazione ai sensi dell'articolo 120-quater del D.LGS. 385/1993, **con cui subentra XXXXXXXXXXXXXXXX**.

..°..°..°..°..°..°..

**3) Ipoteca Giudiziale nascente da sentenza di condanna**, in virtù di atto del 11 Ottobre 2013 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 10.977/2013), **iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 26 Novembre 2013 al numero 1.875 di particolare**.

L'iscrizione ipotecaria per Euro 61.906,99 (di cui Euro 35.778,43 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore dei Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Nella nota sono indicati i seguenti immobili:

### **Unità Negoziale 01**

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 06 (abitazione) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 09 (abitazione) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 14 (abitazione) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 311 (area urbana) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 312 (area urbana) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 15 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 16 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 17 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 19 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 20 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 24 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 65 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 307 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 314 (terreno) per la quota intera di proprietà.

#### ***Unità Negoziale 02***

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 11 (area urbana) per la quota di 4/5 di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 315 (piscina) per la quota di 4/5 di proprietà.

#### ***Unità Negoziale 03***

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 308 (terreno) per la quota di 5/6 di proprietà.

..°°°°°°°°°°

***4) Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo*** , in virtù di atto del 14 Novembre 2015 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 1440), ***iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Novembre 2015 al numero 1.928 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per Euro 35.200,00 (di cui Euro 28.771,85 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Nella nota sono indicati i seguenti immobili:

#### ***Unità Negoziale 01***

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 06 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 09 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 14 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 311 (area urbana) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 312 (area urbana) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 15 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 16 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 17 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 19 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 20 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 24 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 65 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 307 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 314 (terreno) per la quota intera di proprietà.

### ***Unità Negoziale 02***

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 11 (area urbana) per la quota di 4/5 di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 315 (piscina) per la quota di 4/5 di proprietà.

### ***Unità Negoziale 03***

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 308 (terreno) per la quota di 5/6 di proprietà.

..°°°°°°°°°°

***5) Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo*** , in virtù di atto del 21 Gennaio 2016 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 126/2016),

*iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Febbraio 2016 al numero 219 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per Euro 35.000,00 (di cui Euro 19.500,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXXXXXXX.

Nella nota sono indicati i seguenti immobili:

***Unità Negoziale 01***

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 06 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 09 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 14 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 311 (area urbana) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 312 (area urbana) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 15 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 16 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 17 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 19 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 20 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 24 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 65 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 307 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 314 (terreno) per la quota intera di proprietà.

***Unità Negoziale 02***

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 11 (area urbana) per la quota di 4/5 di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 315 (piscina) per la quota di 4/5 di proprietà.

### **Unità Negoziale 03**

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 308 (terreno) per la quota di 5/6 di proprietà.

..°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_

**6) Verbale di pignoramento immobili**, in virtù di atto del 27 Luglio 2017 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo (repertorio 2.560/2017), **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Agosto 2017 al numero 9.052 di particolare.**

**Il pignoramento è stato promosso dai Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

Nella nota di trascrizione, sono riportati i seguenti immobili:

### **Unità Negoziale 01**

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 06 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 09 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 14 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 311 (area urbana) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 312 (area urbana) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 15 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 16 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 17 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 19 (terreno) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 20 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 24 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 65 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 307 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 314 (terreno) per la quota intera di proprietà.

### ***Unità Negoziale 02***

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 11 (area urbana) per la quota di 4/5 di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 315 (piscina) per la quota di 4/5 di proprietà.

### ***Unità Negoziale 03***

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 308 (terreno) per la quota di 5/6 di proprietà.

..°°°°°°°°°°

***7) Verbale di pignoramento immobili***, in virtù di atto del 14 Agosto 2017 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Arezzo (repertorio 3.487), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 31 Agosto 2017 al numero 9.390 di particolare.***

***Il pignoramento è stato promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.***

Nella nota di trascrizione, sono riportati i seguenti immobili:

### ***Unità Negoziale 01***

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 06 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 09 (abitazione) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 14 (abitazione) per la quota intera di proprietà.

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 311 (area urbana) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 312 (area urbana) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 15 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 16 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 17 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 19 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 20 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 24 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 65 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 307 (terreno) per la quota intera di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 314 (terreno) per la quota intera di proprietà.

### ***Unità Negoziale 02***

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 21 subalterno 11 (area urbana) per la quota di 4/5 di proprietà.
- Arezzo/A – Foglio 112, particella 315 (piscina) per la quota di 4/5 di proprietà.

### ***Unità Negoziale 03***

- Arezzo/A – Foglio 112, particella 308 (terreno) per la quota di 5/6 di proprietà.

..°°°°°°°°°°

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 07 della perizia*, intitolato *"Visure della CC.RR.II e note pregiudizievoli"*

..°°°°°°°°°°

## ***Identificativi catastali degli immobili***

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva è **giustamente intestato al debitore sia per la piena proprietà che in quota parte, ad eccezione di un'area urbana, in cui la titolarità del debitore è minore**

rispetto alla quota indicata erroneamente nel certificato catastale, e più precisamente:

***\* Fabbricati \****

***Appartamento a piano terra con resede pertinenziale*** - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 21, subalterno 06***, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 4,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 371,85.

L'ultima planimetria in atti è stata presenta in occasione della denuncia di variazione protocollo AR0002074 del 10 Gennaio 2014 per diversa distribuzione degli spazi interni.

***Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.***

..°°°°°°°°°°-

***Appartamento a piano primo e secondo con resede pertinenziale*** - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 21, subalterno 09***, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 4,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 371,85.

L'ultima planimetria in atti è stata presenta in occasione della denuncia di variazione protocollo AR0002074 del 10 Gennaio 2014 per diversa distribuzione degli spazi interni.

***Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.***

..°°°°°°°°°°-

***Appartamento a piano terra con resede pertinenziale*** - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 21, subalterno 14***, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 3 vani, rendita catastale definitiva Euro 247,90.

L'ultima planimetria in atti è stata presenta in occasione della denuncia di variazione protocollo AR0003222 del 19 Gennaio 2016 per diversa distribuzione degli spazi interni.

*Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.*

..°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_

**Deposito** - Censito alla *sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 421*, zona censuaria seconda, categoria C/2, classe 3°, consistenza mq. 30,00, rendita catastale Euro 44,93 (classamento e rendita proposti – D.M. 701/94).

L'unità immobiliare è stata costituita in virtù di Tipo Mappale 51.456 del 10 Luglio 2018, in virtù del quale è stata inserito in mappa l'ingombro del fabbricato, delimitando altresì un'area pertinenziale circostante.

Successivamente è stata presentata denuncia di nuova costruzione protocollo AR0052718 del 17/07/2018 con cui l'immobile è stato identificato a mezzo di planimetria.

..°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_

### **\* Parti a comune \***

Le tre unità abitative sopra elencate, si collocano all'interno di un unico corpo di fabbrica in cui coesistono altre proprietà confinanti, oltre a parti a comune così censite ed identificate:

**Resede** - Censito alla *sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 21, subalterno 15*, classificato come bene a comune non censibile.

Trattandosi di bene a comune non censibile, lo stesso è privo di ditta intestataria, categoria e rendita.

Si deve inoltre segnalare che nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni attribuiti alla particella 21, non è specificato per quali unità immobiliari il subalterno 15 debba considerarsi bene a comune.

A parere dello scrivente, mancando una precisa descrizione e/o un'eventuale restrizione di esclusività, il subalterno 15 dovrà intendersi bene comune non censibile per tutte le unità immobiliari che sono identificate dalla particella 21 del foglio 112 di Arezzo/A.

*Tale bene a comune non è in elenco tra quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare per entrambe le procedure.*

..°°°°°°°°°°

***\* Piscina privata \****

***Piscina con resede pertinenziale*** - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 315***, zona censuaria seconda, categoria D/6, classe unica, rendita catastale definitiva Euro 464,00.

L'attuale planimetria in atti è stata presenta in occasione della denuncia di nuova costruzione protocollo AR0241280 del 20 Dicembre 2012 (primo accatastamento).

***Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce alla quota di quattro quinti (4/5).***

..°°°°°°°°°°

***\* Aree urbane \****

***Area urbana 01*** - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 21, subalterno 11***, classificata come area urbana di mq. 24,00, priva di rendita e di planimetria identificativa.

Detta area urbana, è stata costituita in virtù della denuncia di variazione protocollo AR0241279 del 20 Dicembre 2012.

In assenza della tradizionale planimetria identificativa, la consistenza e la giacitura dell'area urbana è apprezzabile dall'elaborato planimetrico catastale, dimostrativo dei subalterni attribuiti all'intera particella 21.

***Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce alla quota di tre quinti (3/5).***

***Nel certificato catastale è riportata una quota di proprietà sbagliata (4/5), verosimilmente perché non è andata a buon fine la voltura***

*presentata in virtù dell'atto di permuta del 20 Dicembre 2012 tra il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX e la Società XXXXXXXXXXXXXXX.*

*Questo mancato aggiornamento della ditta intestataria, di riflesso si ripercuote anche sui gravami pregiudizievoli (trascrizioni di pignoramenti e iscrizioni di ipoteca giudiziale) che in tal senso sono sbagliati limitatamente al suddetto immobile.*

..°°°°°°°°°°

**Area urbana 02** - Censita alla *sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 311*, classificata come area urbana di mq. 45,00, priva di rendita e di planimetria identificativa.

L'area urbana è stata costituita in virtù della denuncia di variazione protocollo AR0241289 del 20 Dicembre 2012.

In assenza della tradizionale planimetria identificativa, la consistenza e la giacitura dell'area urbana è apprezzabile dall'elaborato planimetrico catastale presentato in concomitanza della denuncia di variazione suddetta.

***Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.***

..°°°°°°°°°°

**Area urbana 03** - Censita alla *sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 312*, classificata come area urbana di mq. 365,00, priva di rendita e di planimetria identificativa.

L'area urbana è stata costituita in virtù della denuncia di variazione protocollo AR0241291 del 20 Dicembre 2012.

In assenza della tradizionale planimetria identificativa, la consistenza e la giacitura dell'area urbana è apprezzabile dall'elaborato planimetrico catastale presentato in concomitanza della denuncia di variazione suddetta.

***Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.***

..°°°°°°°°°°

***\* Appezamenti di terreno \****

**Terreno 01** - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 15*, classificata come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 2.440, reddito dominicale Euro 1,01, reddito agrario Euro 0,38.

*Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.*

..°..°..°..°..°..°..

**Terreno 02** - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 16*, classificata come uliveto di classe 3°, consistenza mq. 500, reddito dominicale Euro 0,90, reddito agrario Euro 0,90.

*Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.*

..°..°..°..°..°..°..

**Terreno 03** - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 17*, classificata come uliveto-vigneto di classe 3°, consistenza mq. 5.690, reddito dominicale Euro 11,75, reddito agrario Euro 10,29.

*Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.*

..°..°..°..°..°..°..

**Terreno 04** - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 19*, classificata come seminativo arborato di classe 5°, consistenza mq. 10.280, reddito dominicale Euro 10,62, reddito agrario Euro 10,62.

*Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.*

..°..°..°..°..°..°..

**Terreno 05** - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 20*, classificata come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 1.560, reddito dominicale Euro 0,64, reddito agrario Euro 0,24.

*Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.*

..°..°..°..°..°..°..

**Terreno 06** - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 24*, classificata come seminativo arborato di classe 4°,

consistenza mq. 11.010, reddito dominicale Euro 22,74, reddito agrario Euro 17,06.

*Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.*

..°°°°°°°°°°

**Terreno 07** - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 65*, classificata come bosco ceduo di classe 1°, consistenza mq. 1.430, reddito dominicale Euro 1,40, reddito agrario Euro 0,44.

*Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.*

..°°°°°°°°°°

**Terreno 08** - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 420 (ex particella 18 ed ex particella 307)*, classificata come uliveto-vigneto di classe 3°, consistenza mq. 8.855, reddito dominicale Euro 18,29, reddito agrario Euro 16,01.

La particella 420 (oltre alla particella 421) si è costituita a seguito di Tipo Mappale n. 51456 del 10 Luglio 2018.

*Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.*

..°°°°°°°°°°

**Terreno 09** - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 308 (ex particella 18)*, classificata come uliveto-vigneto di classe 3°, consistenza mq. 1.265, reddito dominicale Euro 2,61, reddito agrario Euro 2,29.

*Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce ai cinque sesti (5/6).*

..°°°°°°°°°°

**Terreno 10** - Censito alla *sezione terreni di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 314 (ex particella 22)*, classificata come seminativo arborato di classe 5°, consistenza mq. 3.750, reddito dominicale Euro 3,87, reddito agrario Euro 3,87.

*Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.*

..°°°°°°°°°°

***\* Altre aree scoperte non pignorate ma necessarie \****

Pur non essendo state pignorate, *si elencano i due appezzamenti di terreno e/o aree, che sono assolutamente necessarie al fine di evitare l'interclusione assoluta delle unità immobiliari abitative identificate dalla particella 21 subalterno 06 e 09*, e più precisamente:

***Area 01*** - Censita alla *sezione terreni di Arezzo sezione Valdarno (A), foglio 112, **particella 309** (ex particella 18), consistenza mq. 540, attualmente classificata come Ente Urbano*, priva di classamento, rendita e ditta intestataria.

Tale classificazione (Ente Urbano) stà a significare che per la particella è stato già redatto un tipo mappale (Tipo Mappale AR0232461 del 11 Dicembre 2012) per trasportarla dalla sezione terreni alla sezione fabbricati.

Nonostante il tipo mappale, l'iter procedurale è rimasto incompleto dal momento che la particella non è stata ricostituita alla sezione fabbricati (ad esempio come area urbana) mediante denuncia di nuova costruzione con procedura Docfa.

***Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.***

..°°°°°°°°°°

***Area 02*** - Censita alla *sezione terreni di Arezzo sezione Valdarno (A), foglio 112, **particella 310** (ex particella 18), consistenza mq. 210 attualmente classificata come Ente Urbano*, priva di classamento, rendita e ditta intestataria.

Come già chiarito, tale classificazione (Ente Urbano) stà a significare che per la particella è stato già redatto un tipo mappale (Tipo Mappale AR0232461 del 11 Dicembre 2012) per trasportarla dalla sezione terreni alla sezione fabbricati.

Nonostante il tipo mappale, l'iter procedurale è rimasto incompleto dal momento che la particella non è stata ricostituita alla sezione fabbricati (ad esempio come area urbana) mediante denuncia di nuova costruzione con procedura Docfa.

***Per questo immobile la titolarità del debitore si riferisce all'intero.***

..°°°°°°°°°°

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 03 della perizia*, intitolato *"Fascicolo catastale"*

..°°°°°°°°°°

## ***Verifica della conformità catastale***

Raffrontando le ultime planimetrie agli atti del catasto con lo stato reale degli immobili riscontrato in occasione del sopralluogo del 27 Giugno 2018, si può attestare quanto segue:

### ***\* Unità abitativa - particella 21 subalterno 06 \****

La conformazione e la consistenza dell'unità immobiliare, così come riscontrata nell'accesso del 27 Giugno 2017, *può ritenersi sostanzialmente conforme con la planimetria catastale depositata in atti.*

Si deve comunque far presente che l'unità immobiliare è ancora parzialmente al grezzo, e la rappresentazione grafica della planimetria catastale corrisponde allo stato autorizzato in ambito edilizio, ancorchè parzialmente da ultimare a livello di finiture e rifiniture.

*Stante il mancato pignoramento dell'area antistante e laterale identificata dalla particella 309, l'unità immobiliare è da considerarsi fisicamente interclusa.*

..°°°°°°°°°°

### ***\* Unità abitativa - particella 21 subalterno 09 \****

La conformazione e la consistenza dell'unità immobiliare, così come riscontrata nell'accesso del 27 Giugno 2017 *può ritenersi sostanzialmente conforme con la planimetria catastale depositata in atti.*

*Vi sono tuttavia delle discrepanze, e più precisamente:*

**a)** I locali al piano secondo, nell'attuale planimetria catastale sono classificati come locali accessori sottotetto, e quindi non sono destinati alla residenza.

In occasione dell'accesso effettuato in data 27/06/2018, è stato riscontrato un uso residenziale di tali locali, rilevando allestimenti quali camera da letto, studio e bagno.

Tali destinazioni non sono ammesse o regolarizzabili a livello edilizio.

Pertanto la conformità catastale (al momento non sussistente per l'uso improprio dei locali accessori del piano secondo) può essere facilmente ripristinata rimuovendo gli arredi, i sanitari e le varie rifiniture riconducibili all'uso residenziale.

..°..°..°..°..°..°..

**b)** Nel sottoscala esterno (da cui si sviluppa la rampa che consente l'accesso all'appartamento) è stata realizzata una centrale termica.

Tale opera è stata regolarizzata a livello edilizio, ma non è stata riportata nella planimetria catastale (mancato aggiornamento grafico).

Nel nostro caso, il vano ricavato nel sottoscala è un vano tecnico, e come tale non va ad influire radicalmente sulla rendita catastale attribuita all'alloggio, potendo in tal senso evitare la presentazione di una planimetria aggiornata.

Tuttavia, se si vorrà presentare una planimetria catastale aggiornata inserendo il vano tecnico nella consistenza immobiliare, si prevede una spesa minima di Euro 500,00 oltre Iva ed imposte Accessorie.

..°..°..°..°..°..°..

***Stante il mancato pignoramento dell'area antistante identificata dalla particella 310, l'unità immobiliare è da considerarsi fisicamente interclusa.***

..°..°..°..°..°..°..

***\* Unità abitativa - particella 21 subalterno 14 \****

La conformazione e la consistenza dell'unità immobiliare, così come riscontrata nell'accesso del 27 Giugno 2017 **può ritenersi sostanzialmente conforme con la planimetria catastale depositata in atti.**

..°..°..°..°..°..°..

***\* Piscina privata - particella 315 \****

La conformazione e la consistenza dell'immobile, così come riscontrata nell'accesso del 27 Giugno 2017 **può ritenersi sostanzialmente conforme con la planimetria catastale depositata in atti.**

.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.

***\* Deposito/Tettoia - particella 421 \****

La conformazione e la consistenza dell'immobile è stata allineata e rappresentata basandosi su quanto è stato effettivamente riscontrato nello stato dei luoghi.

Formalmente tale consistenza differisce sensibilmente dalla situazione autorizzata in ambito edilizio, in quanto era prevista originalmente una tettoia di pari ingombro ma completamente aperta su tutti i lati.

L'attuale situazione non è al momento regolarizzabile livello edilizio.

L'accatastamento è servito regolarizzare l'ambito fiscale, sia per cristallizzare la situazione attuale e consentire una corretta identificazione dell'immobile anche ai fini del trasferimento.

Se non emergeranno successive modalità di regolarizzazione edilizia, si dovrà necessariamente procedere al ripristino dello stato autorizzato con demolizione dei tamponamenti irregolari, e conseguente presentazione di nuova planimetria aggiornata.

In tal senso si considera un costo di Euro 500,00 oltre Iva ed imposte.

Si segnala altresì che per il manufatto è stata presentata una comunicazione di fine lavori, attestanti l'ultimazione nel mese di Febbraio 2014.

Essendo trascorsi oltre due anni dall'ultimazione, l'accatastamento tardivo si concretizzerà con l'erogazione di una sanzione pecuniaria a carico della proprietà.

.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.\_.

***Precedenti Edilizi degli immobili***

Le ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del Comune di Arezzo, hanno messo in evidenza i seguenti precedenti e/o titoli autorizzativi:

***01) Pratica Edilizia n. 585/2005 del 24 Febbraio 2005.***

Si tratta di Denuncia di Inizio Attività (DIA) presentata ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005, per eseguire interventi di restauro e risanamento conservativo di un antico edificio per creazione di sei (6) unità immobiliari abitative.

Con nota inviata dalla proprietà in data 10 Marzo 2005, è stata dapprima richiesta la sospensione e successivamente l'archiviazione della pratica.

..°°°°°°°°°°

***02) Pratica Edilizia n. 3.851/2005 del 28 Ottobre 2005.***

Si tratta di Denuncia di Inizio Attività (DIA) presentata ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005, per eseguire interventi di manutenzione straordinaria in corrispondenza dei solaio di copertura, nonché in corrispondenza dei solai interni del fabbricato di antica epoca di costruzione, ubicato in Località Mulinelli, XXXXXXXXXXXXXXXX.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è scaturito alcun titolo edilizio da parte del Comune di Arezzo.

..°°°°°°°°°°

***03) Pratica Edilizia n. 4.405/2005 del 12 Dicembre 2005.***

Si tratta di richiesta per ottenere il rilascio di Autorizzazione Paesaggista finalizzata ad eseguire successivi interventi edilizi sul compendio immobiliare in Località Mulinelli, XXXXXXXXXXXXXXXX.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio dell'**Autorizzazione Paesaggistica n. 12 del 05 Gennaio 2006.**

..°°°°°°°°°°

***04) Pratica Edilizia n. 623/2006 del 21 Febbraio 2006.***

Si tratta di Denuncia di Inizio Attività (DIA) presentata ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005, per realizzare una nuova strada privata in luogo del vecchio tracciato compreso tra la strada comunale di Mulinelli e il ponte sopra al torrente Castro.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è scaturito alcun titolo edilizio da parte del Comune di Arezzo.

..°..°..°..°..°..°..

***05) Pratica Edilizia n. 648/2006 del 22 Febbraio 2006.***

Si tratta di richiesta per ottenere il rilascio di Autorizzazione Paesaggista finalizzata ad eseguire successivi interventi edilizi sul compendio immobiliare in Località Mulinelli, XXXXXXXXXXXXXXXX.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio dell'**Autorizzazione Paesaggistica n. 81 del 27 Settembre 2006.**

..°..°..°..°..°..°..

***06) Pratica Edilizia n. 934/2006 del 16 Marzo 2006.***

Si tratta di Denuncia di Inizio Attività (DIA) presentata ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005, per eseguire interventi di restauro e risanamento conservativo di un antico edificio onde creare di sei (6) unità immobiliari abitative (successivamente divenute 5).

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è scaturito alcun titolo edilizio da parte del Comune di Arezzo.

..°..°..°..°..°..°..

***07) Pratica Edilizia n. 3.083/2006 del 09 Agosto 2006.***

Si tratta di richiesta per ottenere il rilascio di Autorizzazione Paesaggista finalizzata ad eseguire una piscina privata nel compendio immobiliare in Località Mulinelli, XXXXXXXXXXXXXXXX.

Per quanto riscontrato in archivio, non è stato rilasciato il titolo.

..°..°..°..°..°..°..

***08) Pratica Edilizia n. 411/2007 del 02 Febbraio 2007.***

Si tratta di Denuncia di Inizio Attività (DIA) presentata ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005, per realizzare un nuovo tratto di strada bianca in

sostituzione di quella esistente onde liberare l'area antistante il fabbricato oggetto di restauro e risanamento.

Nella relazione tecnica allegata alla pratica si precisava il nuovo tracciato, avrebbe mantenuto e garantito i diritti di passo esercitati dagli altri proprietari dei fondi limitrofi.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è scaturito alcun titolo edilizio da parte del Comune di Arezzo.

..°°°°°°°°°°

***09) Pratica Edilizia n. 2.984/2009 del 27 Luglio 2009.***

Si tratta di deposito a titolo di variante finale ai sensi degli articoli 83 e 142 della Legge Regionale 01/2005, in relazione alle opere di rifacimento stradale previste con Pratica Edilizia 623/2006.

Le modifiche dichiarate riguardano un leggero spostamento degli accessi e delle recinzioni delle proprietà confinanti utilizzatrici del nuovo tratto di viabilità privata.

..°°°°°°°°°°

***10) Pratica Edilizia n. 368/2010 del 08 Febbraio 2010.***

Si tratta di richiesta per ottenere il rilascio di Autorizzazione Paesaggista finalizzata ad eseguire successivi interventi edilizi sul compendio immobiliare in Località Mulinelli, XXXXXXXXXXXXXXXX.

Per quanto riscontrato in archivio, non è stato rilasciato il titolo.

..°°°°°°°°°°

***11) Pratica Edilizia n. 4.796/2011 del 30 Novembre 2011.***

Si tratta di Denuncia di Inizio Attività (DIA) presentata ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005, nonché a titolo di variante tardiva, per la quale è stata corrisposta una sanzione amministrativa di Euro 516,00.

La variante riguarda sostanzialmente leggere modifiche interne alle tramezzature, alle altezze, nonché per successiva realizzazione di soppalco.



**15) Pratica Edilizia n. 2.094/2012 del 06 Giugno 2012.**

Si tratta di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005 al fine di realizzare una piscina privata nel compendio immobiliare il Località Mulinelli, XXXXXXXXXXXXXXXX.

Trattandosi di SCIA asseverata da tecnico abilitato, non è scaturito alcun titolo edilizio da parte del Comune di Arezzo.

..°°..°°..°°..°°..

**16) Pratica Edilizia n. 3.406/2012 del 13 Settembre 2012.**

Si tratta di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005 presentata a titolo di variante in corso d'opera rispetto agli interventi già autorizzati da pratica edilizia 2.094/2012, stante la realizzazione di un vano tecnico interrato per la piscina.

Trattandosi di SCIA asseverata da tecnico abilitato, non è scaturito alcun titolo edilizio da parte del Comune di Arezzo.

..°°..°°..°°..°°..

**17) Pratica Edilizia n. 3.643/2012 del 27 Settembre 2012.**

Si tratta di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005 relativa ad opere interne per un'unità immobiliare.

Trattandosi di SCIA asseverata da tecnico abilitato, non è scaturito alcun titolo edilizio da parte del Comune di Arezzo.

..°°..°°..°°..°°..

**18) Pratica Edilizia n. 3.699/2012 del 02 Ottobre 2012.**

Si tratta di richiesta per ottenere il rilascio di Autorizzazione Paesaggista per poter eseguire interventi nel fabbricato in Località Mulinelli, XXXXXXXXXXXXXXXX.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio dell'**Autorizzazione Paesaggistica n. 103 del 27 Novembre 2012.**

..°°..°°..°°..°°..

**19) Pratica Edilizia n. 4.690/2012 del 14 Dicembre 2012.**

Si tratta di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005 al fine di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia nel compendio immobiliare il Località Mulinelli, XXXXXXXXXXXXXXXX.

*Dette opere riguardano anche le unità immobiliari, attualmente identificate dalla particella 21 subalterno 09 e subalterno 14.*

Trattandosi di SCIA asseverata da tecnico abilitato, non è scaturito alcun titolo edilizio da parte del Comune di Arezzo.

..°°°°°°°°°°

***20) Pratica Edilizia n. 2.029/2013 del 24 Maggio 2013 intestata al Sig.***

***XXXXXXXXXX in veste di promittente acquirente.***

Si tratta di procedura abilitativa semplificata ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 28 del 03 Marzo 2011 al fine di installare un impianto fotovoltaico a servizio di un'unità immobiliare abitativa in promessa vendita.

L'impianto della potenza nominale di 9 KW corredato di supporto in struttura lignea, sarebbe stato collocato in una porzione di terreno catastalmente identificato dalla particella 307 del foglio 112 di Arezzo/A.

Il promittente acquirente, nell'avanzare la richiesta di installazione dell'impianto fotovoltaico, ha allegato liberatoria di assenso della proprietà, che in tal senso lo autorizzava all'installazione, nonché al passaggio di cavidotti interrati sulle particelle 308 e 310 del foglio 112 di Arezzo.

Trattandosi di procedura abilitativa semplificata sottoscritta da tecnico abilitato, non è scaturito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Arezzo.

..°°°°°°°°°°

***21) Pratica Edilizia n. 2.642/2013 del 28 Giugno 2013 intestata al Sig.***

***XXXXXXXXXXXXXXXXXX in veste di promittente acquirente.***

Si tratta di comunicazione di inizio lavori per attività di edilizia libera ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005, onde installare un forno ed un barbecue del tipo prefabbricato nel resede del fabbricato in Località Mulinelli,

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

In base alla cartografia allegata, i manufatti richiesti sarebbero stati installati sull'area scoperta identificata dalla particella 308 del foglio 112 di Arezzo/A.

All'istanza è allegata una liberatoria di assenso della proprietà, che in tal senso autorizza l'installazione dei manufatti

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è scaturito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Arezzo.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

***22) Pratica Edilizia n. 4.640/2013 del 07 Novembre 2013.***

Si tratta di richiesta per ottenere il rilascio di Autorizzazione Paesaggista in variante della numero 71 del 08 Agosto 2012.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio dell'**Autorizzazione Paesaggistica n. 10 del 21 Gennaio 2014.**

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

***23) Pratica Edilizia n. 5.360/2013 del 27 Dicembre 2013.***

Si tratta di deposito di variante finale ai sensi e per gli effetti degli articoli 83 e 142 della Legge Regionale 01/2005 e relativa alle opere già autorizzate in forza della pratica edilizia n. 3643/2012.

*Dette opere riguardano anche le unità immobiliari, attualmente identificate dalla particella 21 subalterno 09 e subalterno 14.*

Trattandosi di deposito di variante finale, non è scaturito alcun titolo edilizio da parte del Comune di Arezzo.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

***24) Pratica Edilizia n. 5.361/2013 del 27 Dicembre 2013.***

Si tratta di deposito di variante finale ai sensi e per gli effetti degli articoli 83 e 142 della Legge Regionale 01/2005 e relativa alle opere già autorizzate in forza della pratica edilizia n. 4.690/2012.

*Il deposito di variante finale riguarda anche le unità immobiliari, attualmente identificate dalla particella 21 subalterno 06 e subalterno 14.*

Trattandosi di deposito di variante finale, non è scaturito alcun titolo edilizio da parte del Comune di Arezzo.

..°°°°°°°°°°

***25) Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità/agibilità n. 14-06 del 20 Gennaio 2014 intestato alla Società XXXXXXXXXXXX.***

La certificazione si riferisce alle unità immobiliari identificate dalla particella 21 subalterni 8, 9, 13 e 14.

Sono allegare le certificazioni dei vari impianti con precisazione che l'approvvigionamento idrico avviene da pozzo artesiano, nonché le dichiarazioni sulla potenzialità dell'impianto di riscaldamento.

Sono altresì presenti le planimetrie catastali.

..°°°°°°°°°°

***26) Pratica Edilizia n. 213/2014 del 27 Gennaio 2014.***

Si tratta di richiesta per ottenere il rilascio di Autorizzazione Paesaggista per poter eseguire interventi di variante nel fabbricato in Località Mulinelli,  
XXXXXXXXXXXXXXXX

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio dell'**Autorizzazione Paesaggistica n. 35 del 08 Aprile 2014.**

..°°°°°°°°°°

***27) Pratica Edilizia n. 322/2014 del 03 Febbraio 2014.***

Si tratta di deposito di variante finale ai sensi e per gli effetti degli articoli 83 e 142 della Legge Regionale 01/2005 e relativa alla costruzione della piscina, già autorizzate in forza delle pratiche edilizie n. 2.094/2012 e n. 3.406/2012.

Trattandosi di deposito di variante finale, non è scaturito alcun titolo edilizio da parte del Comune di Arezzo.

..°°°°°°°°°°

***28) Pratica Edilizia n. 1.531/2014 del 06 Maggio 2014.***

Si tratta di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005 al fine di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia su un'unità immobiliare il Località Mulinelli, XXXXXXXXXXXXXXXX.

L'unità immobiliare oggetto di ristrutturazione è quella attualmente identificata dalla particella 21 subalterno 09 e subalterno 14.

In particolare, i lavori previsti consistevano nella chiusura del porticato antistante, al fine di ottenere un nuovo vano utile da destinare a disimpegno-ingresso.

Trattandosi di SCIA asseverata da tecnico abilitato, non è scaturito alcun titolo edilizio da parte del Comune di Arezzo.

..°°°°°°°°°°

**29) Pratica Edilizia n. 4.270/2015 del 18 Dicembre 2015 intestata al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in veste di promittente acquirente.**

Si tratta di istanza di accertamento di conformità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014 per regolarizzare un locale tecnico esterno ricavato nel sottoscala da cui accede all'alloggio catastalmente identificato dalla particella 21 subalterno 9.

Con provvedimento dirigenziale n. 4000 del 29 Dicembre 2015, il Comune di Arezzo ha inquadrato l'opera nell'ambito di una mancata comunicazione di inizio lavori ex articolo 136 della Legge Regionale 65/2014.

Pertanto, previo pagamento della sanzione amministrativa di Euro 1.000,00 la pratica verrà semplicemente archiviata senza rilasciare nessun titolo.

In data 28 Gennaio 2016 è pervenuto il pagamento della sanzione amministrativa e pertanto la pratica di sanatoria si è formalmente completata con esito positivo.

..°°°°°°°°°°

**30) Pratica Edilizia n. 169/2016 del 20 Gennaio 2016.**

Si tratta di deposito di variante finale ai sensi e per gli effetti degli articoli 143 e 211 della Legge Regionale 65/2014, relativa agli interventi eseguiti sull'unità immobiliare identificata dalla particella 21 subalterno 14, già autorizzate in forza della pratica edilizia n. 1.531/2014.

Trattandosi di deposito di variante finale, non è scaturito alcun titolo edilizio da parte del Comune di Arezzo.

..°°°°°°°°°°

Oltre ai precedenti edilizi sopra elencati, non sono stati rilevati altri titoli edilizi. Per una migliore precisazione, si rimanda agli allegati 04-1, 04-2, 04-3, 04-4, 04-5 e 04-6 della perizia, intitolati "Fascicolo Edilizio prima, seconda, terza, quarta, quinta e sesta parte".

..°°°°°°°°°°

## **Verifica della conformità Edilizia**

Raffrontando la situazione rappresentata nei titoli edilizi reperiti presso l'Archivio del Comune di Arezzo con lo stato rilevato in occasione del sopralluogo del 27 Giugno 2018, si può attestare quanto segue:

### **\* Unità abitativa - particella 21 subalterno 06 \***

La conformazione e la consistenza dell'immobile, è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi in atti e ad essa riferiti.

Si deve comunque far presente che l'unità immobiliare è ancora parzialmente al grezzo, e quindi per procedere al completamento delle finiture e rifiniture interne, si dovrà presentare una pratica per interventi di attività edilizia libera ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 65/2014.

..°°°°°°°°°°

### **\* Unità abitativa - particella 21 subalterno 09 \***

La conformazione e la consistenza dell'immobile (tramezzi interni, dislocazione di porte e finestre), corrispondente parzialmente con i titoli edilizi in atti e ad essa riferiti.

Nonostante la sostanziale corrispondenza plani-volumetrica, **sono state riscontrate le seguenti difformità:**

**a)** Con pratica di deposito di variante finale (Pratica Edilizia 5.360 del 27/12/2013) seguita da comunicazione di fine lavori presentata in data 20/01/2014 protocollo numero 7398, i locali al piano secondo venivano classificati come locali accessori e/o locali sottotetto.

In base a quanto accertato nel sopralluogo del 27/06/2018, tali locali sono attualmente utilizzati ai fini abitativi/residenziali, e all'interno di uno di tali locali è stato allestito un bagno corredato dei tradizionali sanitari e impianti.

La difformità rilevata consiste pertanto in un cambio di destinazione d'uso con opere da locali accessori a locali abitativi.

In base alla vigente normativa edilizia, nonché per effetto delle ridotte altezze interne che contraddistinguono i locali sottotetto, il cambio di destinazione d'uso non è oggettivamente regolarizzabile, se non con la rimozione di arredi, finiture, impianti e smatellamento di sanitari che fanno sottintendere l'uso residenziale.

..°°°°°°°°°°

**b)** Nel solaio che funge da copertura ai locali sottotetto, sono stati rilevati n. 3 lucernari, che non risultano rappresentati in alcun modo negli elaborati grafici allegati alla varie pratiche edilizie reperite presso il Comune di Arezzo.

Analogamente, la presenza dei lucernari non emerge nelle relazioni tecniche allegate alle varie istanze presentate.

Si tratta sostanzialmente di difformità estetiche che potranno essere regolarizzate.

..°°°°°°°°°°

**c)** Con pratica di sanatoria ai sensi e per gli effetti dell'articolo 209 della Legge Regionale n. 65/2014 (pratica edilizia 4.270/2015), il promittente acquirente dell'immobile, previo pagamento di sanzione amministrativa, regolarizzava un vano tecnico ubicato nel sottoscala esterno, ovvero sotto alla rampa di scale che immette ai locali del piano primo.

In base al sopralluogo effettuato in data 27/06/2018, si è potuto constatare che dal vano tecnico in cui è collocata una caldaia a condensazione oltre a boiler di

accumulo, si diparte una canna fumaria che appoggiandosi alla parete esterna dell'edificio, sale in verticale fino alla copertura.

Tale canna fumaria, non risulta autorizzata ne tanto meno ricompresa nella pratica di sanatoria del vano tecnico.

..°°°°°°°°°°

Come già precisato, le difformità di cui al punto **a)** non sono al momento sanabili. Per converso le difformità indicate ai punti **b)** e **c)** potranno essere regolarizzate presentando attestazione di conformità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii.

In tal senso è prevista una sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00, a cui dovranno aggiungersi Euro 2.500,00 a titolo di onorari tecnici oltre Iva ed imposte accessorie.

Dal momento che l'edificio su cui sono state riscontrate ricade all'interno del vincolo aree boscate, dovrà essere richiesta anche l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria (procedura semplificata) con pagamento di sanzione pecuniaria pari ad Euro 516,00.

..°°°°°°°°°°

***\* Unità abitativa - particella 21 subalterno 14 \****

**La conformazione e la consistenza dell'immobile, è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi in atti e alle pratiche ad essa riferite.**

..°°°°°°°°°°

***\* Piscina privata - particella 315 \****

**La conformazione e la consistenza dell'immobile, è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi in atti e alle pratiche ad essa riferite.**

..°°°°°°°°°°

***\* Tettoia/deposito - particella 421 \****

Con pratica edilizia n. 2.029/2013 del 24 Maggio 2013, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di promittente acquirente munito di liberatoria/autorizzazione della società debitrice, comunicava l'installazione di una tettoia in legno sulla copertura

della quale sarebbe stato ubicato un impianto fotovoltaico ad uso dell'abitazione identificata dalla particella 21 subalterno 09.

In base alle tavole progettuali allegate, la tettoia su cui sarebbe stato installato l'impianto era costituita da una struttura semplice aperta su tutti i lati.

Nello stato dei luoghi, la tettoia è stata tamponata su quattro lati e suddivisa fisicamente in due distinti ambienti, di cui uno destinato a deposito, e uno destinato a legnaia.

A parere dello scrivente esperto, tale difformità non è regolarizzabile, e pertanto si dovrà procedere al ripristino dello stato autorizzato rimuovendo o smantellando le parti eseguite in difformità.

..°°°°°°°°°°

### ***\* Altri manufatti insistenti su appezzamenti di terreno \****

In occasione dell'accesso effettuato in data 27 Giugno 2018, sono stati riscontrati altri manufatti, insistenti sia su terreni pignorati che su terreni non pignorati, e più precisamente:

**A) *Sull'area scoperta identificata dalla particella 312 (particella pignorata)***, insiste un manufatto prefabbricato in legno contraddistinto da un dimensionamento planimetrico pari a ml. 2,37 x ml. 4,40 circa, con altezza media esterna pari a ml. 2,60.

Tale manufatto (capanno) destinato a legnaia e ricovero di attrezzature, è stato realizzato dal Sig. XXXXXXXXXXXX in prospettiva dell'atto di compravendita (di fatto mai rogato) che avrebbe dovuto farlo divenire proprietario dell'area oggetto di contatto preliminare non registrato del 31 Maggio 2012.

Il manufatto rinvenuto, pur essendo di ridotte dimensioni, e pur non essendovi l'obbligo di accatastamento, è stato installato senza comunicazione e pertanto

deve essere considerato come difformità edilizia che potrà essere eventualmente regolarizzata presentando una pratica edilizia per attività edilizia libera tardiva ai sensi dell'articolo ex 136 della Legge Regionale n. 65/2014.

In tal senso, visto che l'intervento è stato già realizzato, è prevista una sanzione amministrativa pari ad Euro 1.000,00 a cui dovranno aggiungersi gli oneri tecnici per l'approntamento e presentazione della pratica, valutabili in Euro 1.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

In alternativa, visto è considerato che i costi di regolarizzazione edilizia superano abbondantemente il valore venale del manufatto (capanno), si può optare per la rimozione del manto di copertura (tetto) lasciando solo la struttura verticale perimetrale.

..°°°°°°°°°°

**B) *Sull'area scoperta identificata dalla particella 310 (particella non pignorata)***, insiste un manufatto prefabbricato in legno e muratura destinato a forno-barbecue.

Tale manufatto è parzialmente legittimato in virtù della pratica edilizia n. 2.642/2013 del 28 Giugno 2013 intestata al Sig. XXXXXXXXXXXX quale promittente acquirente munito di liberatoria/autorizzazione della società debitrice.

In base alle tavole progettuali allegate alla pratica edilizia, il forno prefabbricato doveva essere ubicato fuori dall'area sottoposta al vincolo paesaggistico per le arre boscate, verosimilmente in una porzione dell'odierna particella 308.

Di fatto, il manufatto è stato realizzato in posizione diversa rispetto a come originariamente previsto, andando quindi a ricadere sulla particella 310 (anziché 308) e conseguentemente posizionandosi all'interno della zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Oltre alla diversa localizzazione che avrebbe imposto l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, un'altra difformità rilevata consiste nel dimensionamento planimetrico del manufatto.



- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.
- Invarianti – aree terrazzate e ciglionamenti.

..°°°°°°°°°°

### **Particella 16 del foglio 112 di Arezzo/A**

La particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari.
- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.
- Invarianti – aree terrazzate e ciglionamenti.

..°°°°°°°°°°

### **Particella 17 del foglio 112 di Arezzo/A**

La particella in oggetto ricade in parte in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari.
- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.
- Invarianti – aree terrazzate e ciglionamenti.

E in parte in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari.
- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.

..°°°°°°°°°°

### **Particella 19 del foglio 112 di Arezzo/A**

La particella in oggetto ricade in parte in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari.
- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.
- Invarianti – aree terrazzate e ciglionamenti.

E in parte in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V1 riserva di naturalità.
- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – i: area boschiva collinare.

..°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

### **Particella 20 del foglio 112 di Arezzo/A**

La particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari.
- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.
- Invarianti – aree terrazzate e ciglionamenti.

..°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

### **Particella 21 del foglio 112 di Arezzo/A**

La particella in oggetto ricade totalmente in:

Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio; centri antichi ed aggregati – scheda 415.

..°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

### **Particella 24 del foglio 112 di Arezzo/A**

La particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari.
- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.
- Invarianti – aree terrazzate e ciglionamenti.

..°°°°°°°°°°

### **Particella 65 del foglio 112 di Arezzo/A**

La particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V1 riserva di naturalità.
- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – i: area boscata collinare.

..°°°°°°°°°°

### **Particella 307 (ora 420 e 421) del foglio 112 di Arezzo/A**

La particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari.
- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.
- Invarianti – aree terrazzate e ciglionamenti.

..°°°°°°°°°°

### **Particella 308 del foglio 112 di Arezzo/A**

La particella in oggetto ricade in parte in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari.
- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.

- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.

- Invarianti – aree terrazzate e ciglionamenti.

E in parte in:

- Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio; centri antichi ed aggregati – scheda 415.

..°°°°°°°°°°

### **Particella 311 del foglio 112 di Arezzo/A**

La particella in oggetto ricade totalmente in:

Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio; centri antichi ed aggregati – scheda 415.

..°°°°°°°°°°

### **Particella 312 del foglio 112 di Arezzo/A**

La particella in oggetto ricade in parte in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari.

- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.

- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.

- Invarianti – aree terrazzate e ciglionamenti.

E in parte in:

- Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio; centri antichi ed aggregati – scheda 415.

..°°°°°°°°°°

### **Particella 314 del foglio 112 di Arezzo/A**

La particella in oggetto ricade in parte in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari.

- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.

- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.

- Invarianti – aree terrazzate e ciglionamenti.

E in parte in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V1 riserva di naturalità.

- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.

- Tipi e varianti di paesaggio – i: area boschiva collinare.

..°°°°°°°°°°

### **Particella 315 del foglio 112 di Arezzo/A**

La particella in oggetto ricade in parte in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V2 le aree di transizione pedecollinari.

- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.

- Tipi e varianti di paesaggio – rilievi della struttura appenninica – e: oliveto terrazzato.

- Invarianti – aree terrazzate e ciglionamenti.

In parte in:

- Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio; centri antichi ed aggregati – scheda 415.

E in parte in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V1 riserva di naturalità.

- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.

- Tipi e varianti di paesaggio – i: area boschiva collinare.

..°°°°°°°°°°

Per una migliori approfondimenti, si rimanda *all'allegato 05 della perizia* , intitolati *“ Certificato di destinazione urbanistica”*.

..°°°°°°°°°°



**C) Per l'unità immobiliare abitativa identificata dalla particella 21 subalterno 6, non sono stati rinvenuti contratti di locazione o contratti di comodato registrati opponibili alla procedura.**

L'immobile pur avendo i requisiti di abitazione, non è immediatamente utilizzabile dal momento che è ancora parzialmente al grezzo, quindi da rifinire anche a livello impiantistico.

Al suo interno sono state rinvenute varie suppellettili e oggetti, in parte di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX e del Sig. XXXXXXXXXXXX, nonché di un soggetto terzo non identificato.

Questo soggetto, in base alle dichiarazioni rese dal Sig. XXXXXXXXXXXX, sarebbe stato autorizzato all'uso da parte del Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX non sapendo tuttavia se tale uso fosse stato regolamentato da contratto di locazione o contratto di comodato.

In base a verifiche e approfondimenti successivi presso l'Agenzia delle Entrate, non sono emersi contratti di locazione o contratti di comodato d'uso.

.\_°°°°°°°°°°\_

**D) Per la piscina privata identificata dalla particella 315, non sono stati rinvenuti contratti di locazione o contratti di comodato registrati opponibili alla procedura.**

La piscina viene attualmente utilizzata dai proprietari intestatari della medesima, oltre che dai promittenti acquirenti.

L'uso sembra stabilito da una sorta di regolamento "condominale" di tipo non contrattuale, sottoscritto per altro da soggetti non proprietari.

Nel versante est dell'area (particella 315) su cui insiste la piscina, si sviluppa una viabilità sterrata che viene utilizzata prevalentemente sia dal Sig. xxxxxxxxxxxx, sia dal Sig. xxxxxxxxxxxx per accedere alle rispettive proprietà immobiliari.

Sempre in corrispondenza dell'area su cui insiste la piscina (particella 315), è localizzato il pozzo che fornisce approvvigionamento idrico alle abitazioni del

compendio, il bombolone interrato del GPL e il depuratore delle acque nere e reflue a cui sono collegate le varie unità immobiliari dell'intero compendio.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**E) Per i vari appezzamenti di terreno non sono stati rinvenuti contratti di locazione o contratti di comodato registrati opponibili alla procedura.**

Alcune aree sono detenute ed utilizzate senza titolo, e più precisamente:

- **La particella 312** è in parte utilizzata dal Sig. xxxxxxxxxxxxxx, sia per la sosta di veicoli, sia per l'installazione di un manufatto prefabbricato in legno.

- **La particella 421 (di recente costituzione)** è sovrastata da un manufatto in legno su cui insiste un impianto fotovoltaico utilizzato dal Sig. xxxxxxxxxxxxxx per approvvigionare l'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 09.

Il manufatto risulta tamponato e diviso fisicamente in due ambienti, di cui uno ad uso deposito di attrezzature e uno ad uso legnaia.

Entrambi gli ambienti sono utilizzati dal Sig. xxxxxxxxxxxxxx.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Per una migliori approfondimenti, si rimanda **all'allegato 09 della perizia**, intitolati **" Contratto di comodato d'uso gratuito a favore di xxxxxxxx"**.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

## ***Servitù apparenti e non apparenti***

Per quello che è stato possibile verificare visionando lo stato dei luoghi, nonché analizzando i contratti di compravendita intercorsi nel ventennio e fino all'attualità, non risultano specifiche servitù costituite successivamente alla ristrutturazione del compendio abitativo in Località Mulinelli, XXXXXXXXXXXXXXXX

Nei due contratti di compravendita con cui si è formalizzata la proprietà dei Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXX, e riportata la seguente formula:

**Atto di compravendita del 31/05/2012 a favore di xxxxxxxxxxxxxx.**

"....la vendita è a corpo e non a misura, e con ogni annesso e connesso, **con le servitù attive e passive legalmente esistenti e quelle che verranno a**

*crearsi a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare, con ogni passo e accesso legittimamente fino ad ora esercitato....."*

..°°°°°°°°°°

**Atto di compravendita del 27/12/2012 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx.**

".....la vendita è comprensiva di tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, **servitù attive e passive se esistono ed in quanto abbiano ragione di esistere, .....**"

..°°°°°°°°°°

Anche nel preliminare di vendita registrato, e in virtù del quale il Sig. xxxxxxxxx si impegnava ad acquistare, è riportata una particolare dicitura relativa alle servitù.

**Preliminare del 20/02/2013 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx.**

"...**Quanto in oggetto è promesso in vendita con tutte le inerenti servitù attive e passive che verranno a crearsi** "

..°°°°°°°°°°

Quanto oggi risulta nello stato dei loghi, per quello che lo scrivente ha potuto constatare visivamente, basandosi anche sulle dichiarazioni spontanee delle parti, è così inquadrabile:

**1) Servitù di passo carrabile e pedonale gravante sulla strada sterrata insistente sulla particella 315.**

A parere dello scrivente, la servitù di passo è da considerarsi a favore delle unità immobiliari abitative identificate dalla particella 21 subalterno 8 (proprietà xxxxxxxx) e dalla particella 21 subalterno 11 (proprietà xxxxxxxx), ivi comprese le relative pertinenze.

Tale servitù potrebbe estendersi anche ai terreni agricoli che si trovano nelle immediate vicinanze.

..°°°°°°°°°°

**2) Servitù per cavidotti e cablaggi interrati collegati al pozzo artesiano, al deposito GPL e al depuratore insistente sulla particella 315.**

Tali servitù sono presumibilmente a favore di tutte le unità immobiliari abitative del compendio identificato dalla particella 21.

..°°°°°°°°°°

**3) Servitù di passo carrabile e pedonale gravante sulla strada sterrata parzialmente da definire insistente sulle particelle 21 e 308.**

A parere dello scrivente, la servitù di passo è da considerarsi a favore delle unità immobiliari abitative identificate dalla particella 21 subalterno 6, subalterno 9 e subalterno 14, ivi comprese le relative pertinenze.

Tale servitù potrebbe estendersi anche per accedere ai terreni agricoli che si trovano nelle immediate vicinanze.

..°°°°°°°°°°

**4) Servitù per cavidotti interrati insistente sulle particelle 421, 308 e 310 stante la relazione di un impianto fotovoltaico.**

La servitù di passo è da considerarsi a favore dell'unità immobiliare abitativa identificate dalla particella 21 subalterno 9, ivi comprese le relative pertinenze.

..°°°°°°°°°°

***Oltre alle suddette servitù potrebbero esservene anche altre, che ad oggi non sono facilmente individuabili o rilevabili sulla base di una ricognizione visiva dei luoghi.***

In occasione del sopralluogo effettuato in data 27/06/2018, è emerso (su dichiarazione spontanee delle parti presenti) che una parte dei cablaggi e delle linee interrate precedente apposte durante la ristrutturazione dell'intero compendio, è stata parzialmente modificata/alterata sia come dimensionamento, sia come giacitura.

Alcuni servizi (come ad esempio l'approvvigionamento elettrico necessario al funzionamento del cancello automatizzato oltre al quale si accede all'intero compendio) sono alimentati da impianti di singole unità immobiliari.

..°°°°°°°°°°

## ***Caratteristiche degli impianti***

In base a quanto è stato accertato in occasione del sopralluogo del 27 Giugno 2018, si può attestare quanto segue:

- Le tre unità immobiliari abitative sono allacciate al depuratore per quanto attiene lo scarico delle acque nere e reflue.
- L'approvvigionamento di combustibile per il funzionamento delle caldaie private interne ad ogni alloggio è garantito da deposito GPL interrato, situato nelle vicinanze della piscina.
- Le due unità abitative identificate dalla particella 21 subalterno 9 e 14 sono dotate di autonoma caldaia per riscaldamento e produzione di acqua termo-sanitaria.

Nell'unità immobiliare identificata dalla particella 21 subalterno 6 la caldaia deve essere ancora installata.

- L'unità immobiliare identificata dalla particella 21 subalterno 9 è allacciata ad impianto fotovoltaico della potenza di 5 Kw da cui trae approvvigionamento elettrico, in parte destinato al funzionamento di impianti privati e in parte destinato al funzionamento di apparati di tipo collettivo (cancello automatico).
- L'impianto elettrico prevalentemente riscontrato negli alloggi è del tipo sottotraccia sfilabile.
- L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano nelle vicinanze.

Il serbatoio da 500 litri e l'autoclave collettivo sono nel vano tecnico della piscina assieme ad altri due inverter privati.

- La fornitura di energia elettrica necessaria per il funzionamento degli impianti di ricircolo e di filtraggio della piscina, proviene da una proprietà privata che non è sottoposta all'odierno pignoramento (particella 21 subalterno 8).

..°°°°°°°°°°

Nel certificato di abitabilità N-14-06 del 20 Gennaio 2014 rinvenuto presso gli archivi del Comune di Arezzo e relativo alle unità immobiliari di cui alla particella

21 subalterni 8, **9**, 13 e **14**, sono presenti i seguenti documenti relativi agli impianti:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico individuale (escluso impianto TV e impianto citofonico).
- Dichiarazione della committenza in merito all'allacciamento al pozzo artesiano (per approvvigionamento idrico) nonché allacciamento alle compagnie di erogazione nazionale per quanto attiene gli altri servizi.
- Dichiarazione che l'impianto termico installato è inferiore alla 30.000 kcal/h.

..°°°°°°°°°°

Ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, lettera c) del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. nonché delle Leggi Regionali in materia di impianti, ***in caso di trasferimento immobiliare, sarebbe obbligatorio predisporre (ove necessario) la relativa certificazione energetica (APE).***

***Per le procedure di espropriazione coattiva***, a seguito di approfondimenti da parte del Consiglio Nazionale del Notariato sulla scorta delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 Giugno 2013 n. 63, convertito con Legge 03 Agosto 2013 n. 90 e di cui al D.L. 23 Dicembre 2013 n. 145 convertito in Legge 21 Febbraio 2014 n. 9, ***non sussiste più l'obbligo di predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).***

***Tale aspetto è stato recepito dal Tribunale di Arezzo.***

***In ogni caso, è opportuno segnalare che potrebbe esservi la necessità di verificare, rivedere e di certificare nuovamente gli impianti (in particolare quelli ad uso collettivo) stante la modifica/alterazione degli stessi con allaccio ed approvvigionamento da proprietà private.***

..°°°°°°°°°°

## ***Oneri di natura condominiale***

In base alla documentazione fornita dal Legale rappresentante della società debitrice in occasione del sopralluogo del 27 Giugno 2018, è stato ottenuto un codice fiscale per la costituzione di un condominio.

Il codice fiscale n. XXXXXXXXXXXXX rilasciato in data 15 Luglio 2013 dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo, è abbinato al Condominio denominato XXXXXXXXXXXXX" con sede in Località Mulinelli n. XXXX.

Il legale rappresentate del condominio, risulta essere il Sig. XXXXXXXXX.

Sebbene vi sia stata l'attribuzione di un codice fiscale da parte dell'anagrafe Tributaria, **non vi sono ulteriori elementi a dimostrazione dell'esistenza e dell'operatività di un condominio vero e proprio.**

Esiste una sorta di regolamento condominiale privo di data certa, di tipo "standard" e comunque di tipo non contrattuale.

Tale regolamento è stato sottoscritto da XXXXXXXXXXXX (proprietario), XXXXXXXXXXXX (non proprietaria), XXXXXXXXXXXX (proprietario) , XXXXXXXXXXXX (proprietario) e XXXXXXXXXXXX (non proprietario).

A parere dello scrivente esperto, senza con questo volersi addentrare in considerazioni di natura giuridica, la sottoscrizione di un regolamento "condominiale" da parte soggetti non proprietari, qualche problema di legittimità potrebbe anche crearlo.

..°°°°°°°°°°..

L'articolo 5 del predetto regolamento individua sinteticamente ( e in alcuni casi molto genericamente) quelle che vengono intese/sottintese come parti a comune, verosimilmente anche a fronte delle modifiche apportate dalla Legge 220 del 11/12/2012.

Ciò nonostante, per alcuni beni definiti a comune, si è rilevata una certa promiscuità sia per quanto riguarda l'uso, sia per quanto riguarda la titolarità, sia per quanto riguarda il mantenimento in funzione degli apparati, come ad esempio:

- Il cancello automatico oltre il quale si sviluppa l'intero compendio, può configurarsi come una pertinenza condominiale, ma di fatto è alimentato con energia proveniente da una proprietà privata anziché essere allacciato ad un contatore condominiale.

- Gli apparati per il funzionamento e per il filtraggio dell'acqua della piscina privata sono alimentati dalla corrente proveniente da un'abitazione che non è sottoposta a pignoramento.

Questo stato di cose, fa sottintendere che vi sia stata una modifica della linea di approvvigionamento originaria e l'abbandono del contatore/i condominiale/i (se mai è esistito/i).

- Stando al regolamento, il resede esterno e gli spazi non assegnati agli immobili dovrebbero intendersi ad uso comune.

Di fatto, questo concetto espresso in forma generica, non trova pieno riscontro nello stato dei luoghi e nella documentazione reperita presso i competenti uffici.

Si fa notare che la definizione e conformazione dei piazzali, dei resedi e delle strade di accesso non è ancora del tutto definita e in taluni casi, quello che poteva configurarsi come bene a comune, è stato modificato/alterato da soggetti non proprietari ancorchè autorizzati solo da una parte della proprietà.

..°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_

In virtù di quanto sopra esposto, si ritiene che il concetto/significato di condominio non sussista, quanto meno in ambito pratico/funzionale.

Di certo, la mera attribuzione di un codice fiscale e l'identificazione di un soggetto abbinato al suddetto codice fiscale, non è sufficiente per poter configurare il compendio alla stregua di un condomino minimo.

Se esistesse un condominio di fatto, dovremmo rilevare anche una serie di documenti obbligatori di supporto, tra cui il registro dei verbali di assemblea, il verbale relativo alla nomina/revoca dell'amministratore, il registro dell'anagrafica condominiale, oltre ad un conto corrente intestato al condominio in cui far

confluire i pagamenti e le spese che servono per il funzionamento del condominio stesso.

Per quanto si è potuto accertare in occasione del sopralluogo del 27 Giugno 2018, non esiste nulla di quanto sopra elencato.

..°°°°°°°°°°..

Per una migliore precisazione, si rimanda *all'allegato 10 della perizia* , intitolato "*Fascicolo Condominiale*" contenente il codice fiscale del condomino ed il regolamento sottoscritto.

..°°°°°°°°°°..

### *Sintetica descrizione degli immobili*

Per un maggior dettaglio su quanto verrà di seguito relazionato, si rimanda agli elaborati grafici e fotografici di riferimento (allegati 01 e 02).

..°°°°°°°°°°..

#### **\* ACCESSI E CONTESTO AMBIENTALE \***

Il compendio immobiliare formato da tre porzioni abitative, da un piccolo fabbricato accessorio, da una piscina e da vari appezzamenti di terreno, si colloca in zona collinare ed isolata, nonché in posizione abbastanza periferica rispetto al centro abitato di Arezzo.

Per accedervi, bisogna imboccare la strada pubblica denominata Via delle Conserve in direzione di Pomaio, e percorrerla per circa 2,5 Km. fintanto che non si giunge ad piccolo agglomerato di case poste ai due lati della carreggiata.

Immediatamente alla nostra destra, si diparte un tracciato stradale privato (strada bianca) che per un primo tratto di circa 150 metri si sviluppa con andamento pressochè pianeggiante, per poi aumentare progressivamente di pendenza (in alcuni tratti abbastanza ripida) negli ultimi 300 metri.

..°°°°°°°°°°..

La strada privata rifinita con ghiaia e con battuto di cemento, termina la sua percorrenza in corrispondenza di un cancello in metallo motorizzato, oltre il quale si sviluppa il compendio immobiliare oggetto di stima (foto 01).

La costante necessità di manutenzione dovuta a tratti con pronunciata pendenza, e la carenza di opere e/o manufatti preposti alla regimentazione delle acque meteoriche e di ruscellamento sul tracciato, rendono sicuramente difficoltosa la percorrenza durante la stagione invernale o durante periodi piovosi.

..°°..°°..°°..°°..

Oltre il cancello si sviluppano due distinte viabilità private di breve percorrenza, da cui avviene l'accesso sia alle porzioni immobiliari abitative ed accessorie, sia ai vari appezzamenti di terreno posti nelle immediate vicinanze e concentrati in un unico corpo.

Una prima viabilità in terra battuta si sviluppa nel versante sud est della particella 315, e dopo aver circoscritto la piscina privata ed il locale tecnico situati nelle immediate vicinanze, termina in corrispondenza di uno spiazzo inghiaiato (particella 312) su cui insiste un piccolo manufatto prefabbricato in legno, oltre il quale si sviluppa una proprietà privata che non rientra nell'odierna procedura (foto 04-05-11-12-13-14-15-16).

La seconda viabilità privata si diparte immediatamente sulla destra una volta superato il cancello motorizzato, e sviluppandosi in salita in direzione nord-est sulla particella 21 e 308, costeggia sia il fabbricato principale in cui si trovano gli alloggi (foto 40, 43, 44), sia il fabbricato accessorio in cui è collocato l'impianto fotovoltaico, terminando in corrispondenza degli appezzamenti di terreno (prevalentemente boschivi) dove il tracciato stradale assume le caratteristiche di un sentiero in terra battuta, e in cui verosimilmente transitano sporadicamente piccoli mezzi agricoli.

..°°..°°..°°..°°..

Le tre unità abitative sottoposte a pignoramento, si collocano tutte all'interno di un edificio multipiano di antica epoca di costruzione, sul quale sono stati intrapresi

interventi di manutenzione straordinaria e di restauro-risanamento conservativo a far data dal mese di ottobre 2005.

L'originario organismo edilizio, come si è potuto constatare dalle foto prodotte prima degli interventi di ristrutturazione, era un fabbricato tipicamente rurale della campagna toscana, suddiviso in due abitazioni e corredato di locali accessori, nonché parzialmente fatiscente.

I lavori intrapresi, pur non avendo alterando radicalmente le caratteristiche tipologiche originarie (tra cui la gradevole struttura in elevazione in muratura di pietrame a faccia a vista) e la sagoma, lo hanno totalmente riconfigurato (specialmente a livello interno) e parzialmente ampliato, al fine di ricavare sei piccoli alloggi, successivamente ridotti a cinque per esigenza di uno degli odierni proprietari estraneo alla procedura.

Come si evince dal corredo fotografico di riferimento, la struttura in elevazione dell'edificio multipiano è costituita da muratura di pietrame a faccia a vista, i solai orizzontali interni interpiano ed il solaio copertura sono formati da orditura lignea (prima e secondaria) con sovrastanti pianelle in laterizio, la copertura a tetto è costituita da falde inclinate con sovrastante manto in tegole e coppi toscani.

Lo stato manutentivo generale dell'involucro edilizio è buono.

..°°°°°°°°°°

### **ABITAZIONE IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 21 SUB.06**

Per chi osserva frontalmente l'edificio principale sostando sulla strada privata che si sviluppa sulla particella 308, l'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 6 si trova immediatamente sulla destra (foto 36, 37 e 38).

L'alloggio si compone di un ampio ambiente finestrato destinato ad ingresso, da cui si accede ad altri vani destinati a cucina-soggiorno, ripostiglio sottoscala, camera, bagno, disimpegno e locale pluriuso/ripostiglio parzialmente interrato accessibile da una piccola rampa di scale interna.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 78,00 circa, con altezza interna netta costante pari a ml. 2,70.

Per l'ambiente destinato a ingresso l'altezza media è pari a ml. 2,75 circa.

Fà parte integrante della consistenza un piccolo loggiato coperto antistante l'ingresso, avente superficie utile calpestabile pari a mq. 3,20, nonché un resede esclusivo avente estensione pari a mq. 48,00 circa.

..°°°°°°°°°°..

Come si evince dal corredo fotografico di riferimento, all'interno e in minima parte all'esterno, devono essere ancora completate alcune finiture e rifiniture, tra cui la posa in opera di porte e la parte impiantistica (parte elettrica).

In un angolo del locale ripostiglio parzialmente interrato, è stata rinvenuta la presenza di muffa all'altezza del pavimento, verosimile dovuta all'umidità di risalita per diretto contatto della parete con il terreno.

..°°°°°°°°°°..

La pavimentazione interna dell'alloggio è del tipo misto , in quanto vi sono ambienti rifiniti con listoni di parquet, e altri ambienti rifiniti con mattonelle in cotto e monocottura.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, trovandosi in buono stato di manutenzione generale.

I soffitti interpiano sono costituiti da orditura lignea e pianelle in laterizio.

I serramenti in facciata sono prevalentemente in legno (ad eccezione di quelli presenti nel vano ingresso, dove i serramenti sono in metallo), dotati di specchiatura costituita da vetrocamera senza sistema di oscuramento (non ci sono persiane e/o ante).

L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano insistente sulla particella 315.

Sempre sulla particella 315 è presente il depuratore per lo scarico delle acque nere ed il deposito GPL a cui l'immobile è collegato.

..°°°°°°°°°°..

## **ABITAZIONE IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 21 SUB.09**

Per chi osserva frontalmente l'edificio principale sostando sulla strada privata che si sviluppa sulla particella 308, l'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 9 si trova in pozione centrale, ed è facilmente riconoscibile in quanto è l'unico dotato di scala di accesso esterno (foto 59).

Il sottoscala è stato tamponato con pannelli in metallo, ricavando un vano tecnico in cui è collocata la caldaia a condensazione con le relative apparecchiature e boiler di accumulo, necessari per i fabbisogni dell'alloggio.

Quest'ultimo si sviluppa su due livelli (piano primo e secondo) collegati tra loro mediante scala interna.

Il piano primo è composto da ampio soggiorno in cui è collocato un camino di pregevole fattura, da disimpegno, da ripostiglio sottoscala, da camera, da bagno e da cucina.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 57,00 circa, ed altezza interna netta pari a ml. 2,70.

L'unico ambiente con una maggiore altezza è il vano soggiorno.

In virtù della maggior altezza interna che lo contraddistingue, è stato realizzato un soppalco avente superficie utile calpestabile pari a mq. 10,00 circa.

Tale soppalco, come tutti gli altri ambienti ricavati al piano secondo (sottotetto) è accessibile esclusivamente dalla scala interna, e trae naturale illuminazione dalle aperture architettoniche asservite al sottostante soggiorno.

E' parte integrante del piano primo la piccola terrazza di mq. 5,00 circa, che funge da pianerottolo di arrivo dopo aver percorso la rampa di scale esterne.

.\_°°°°°°°°°°\_

Al piano secondo sono presenti tre vani contigui accessibili da disimpegno laterale, dotati di buone finiture e rifiniture, ed attualmente utilizzati/allestiti come camera da letto, bagno e studio (come precisato, tale destinazione non è consentita in base ai titoli edilizi presentati).

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 36,00 circa, ed altezza variabile da un minimo di ml. 1,26 fino ad un massimo di ml. 2,90.

Nella consistenza dell'alloggio è compresa una piccola porzione di resede, avente estensione pari a mq. 6,00 circa.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Come si evince dal corredo fotografico di riferimento, le finiture e rifiniture interne sono molto buone e ben curate sia al piano primo, sia al piano secondo e/o sottotetto.

La pavimentazione interna dell'alloggio è del tipo misto.

In quasi tutti i vani principali ed accessori (esclusa la cucina) è stata apposta una pavimentazione in listoni di parquet, mentre nei bagni è presente una pavimentazione costituita da mattonelle/piastrelle in marmo.

Le pareti interne (escluse quelle dei bagni in cui è presente un pregevole rivestimento) sono intonacate e tinteggiate, trovandosi in buono stato di manutenzione generale.

I soffitti interpiano sono costituiti da orditura lignea e pianelle in laterizio.

I serramenti interni sono totalmente in legno, così come quelli in facciata, dotati di vetrocamera a taglio termico, ma prive di sistema di oscuramento (non ci sono persiane, ante, etc).

L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo sottotraccia sfilabile, ed è altresì presente un sofisticato impianto domotico nei vari ambienti del piano primo e secondo, comandabile da remoto.

L'impianto elettrico è alimentato da pannelli fotovoltaici, situati sulla copertura di un manufatto prefabbricato in legno, ubicato a poche decine di metri di distanza dall'alloggio.

L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano insistente sulla particella 315 con pompa (inverter) dedicata installata nel vano tecnico della piscina.

Sempre sulla particella 315 è presente il depuratore per lo scarico delle acque nere ed il deposito GPL a cui l'immobile è collegato.

..°°°°°°°°°°

### **ABITAZIONE IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 21 SUB.14**

Per chi osserva frontalmente l'edificio principale stando sulla strada privata che si sviluppa sulla particella 308, l'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 14 si trova immediatamente sulla sinistra (foto 82).

L'alloggio si compone di un ampio soggiorno, da cui si accede ad altri vani destinati a cucina, bagno e camera.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 51,00 circa, con altezza interna pari a ml. 2,70.

Per l'ambiente destinato a cucina l'altezza media è pari a ml. 2,90 circa.

E' parte integrante della consistenza un resede esclusivo suddiviso in due distinte porzioni (una parte frontestante l'accesso, e una parte a lato della cucina) avente estensione pari a mq. 70,00 circa.

..°°°°°°°°°°

La pavimentazione interna dell'alloggio è del tipo misto , in quanto vi sono ambienti rifiniti con listoni di parquet, e altri ambienti rifiniti con mattonelle in cotto e monocottura, ad esclusione del bagno in cui è presenta pavimento e rivestimento in marmo.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, trovandosi in buono stato di manutenzione generale.

I soffitti interpiano sono costituiti da orditura lignea e pianelle in laterizio.

I serramenti interni sono in legno, così come i serramenti in facciata dotati di vetrocamera, ma senza sistema di oscuramente (non ci sono persiane e/o ante).

L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo sottotraccia sfilabile.

La caldaia preposta per l'impianto di riscaldamento nonché per la fornitura di acqua termo-sanitaria è installata all'interno di una nicchia ricavata sulla facciata dello stabile principale, con scarico in parete non a norma.

L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano insistente sulla particella 315.

Sempre sulla particella 315 è presente il depuratore per lo scarico delle acque nere ed il deposito GPL a cui l'immobile è collegato.

..°°..°°..°°..°°..

### **MANUFATTO CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 421**

Tale manufatto di sagoma rettangolare, si colloca a poche decine di metri dal fabbricato in cui sono ubicate le varie unità abitative, ed è formato da un struttura in elevazione in pilastri e travi di legno con sovrastante copertura inclinate sempre i legno.

Sulla copertura sono presenti dei pannelli fotovoltaici per una potenza nominale pari a 5 Kw.

Perimetralmente al manufatto è stato realizzato una sorta di marciapiede mediante apposizione di mattonelle in cemento, semplicemente appoggiate sul terreno.

..°°..°°..°°..°°..

Come meglio si evince dal corredo fotografico di riferimento, circa metà della struttura in elevazione del manufatto è stata tamponata con tavolame in legno all'esterno e pannelli di cartongesso all'interno, ed è dotata anche di varie aperture architettoniche quali porte e finestre in legno, con specchiatura a vetro semplice ma con sistema di oscuramente all'interno (ante).

L'ambiente che si è venuto così a configurare per effetto dei tamponamenti laterali è destinato a ripostiglio/rimessa, ed è contraddistinto da una superficie utile calpestabile pari a mq. 15,00 circa, nonché altezza media interna pari a ml. 2,45 circa.

All'interno è presente una pavimentazione in monocottura, oltre ad un rudimentale impianto elettrico ancora parzialmente da ultimare stante la presenza di cablaggi senza collegamento che fuoriescono dal alcune scatole di derivazione.

In corrispondenza di alcuni pannelli in cartongesso sono state rinvenute alcune macchie/aloni di umidità.

Tra la copertura in legno si cui insistono i pannelli fotovoltaici ed il sottostante ambiente ad uso deposito, e sono interposti dei pannelli di vetroresina ondulati, per impedire l'accesso alla pioggia.

..°..°..°..°..°..°..

L'altra metà del manufatto, è stata tamponata in maniera più rudimentale, utilizzando dei pancali in legno di recupero e tavole.

L'ambiente così configurato è attualmente destinato a legnaia.

Tale ambiente, così come quello adiacente, è contraddistinto da una superficie utile calpestabile pari a mq. 15,00 circa, ed altezza media pari a ml. 2,45.

All'interno non è presente alcuna pavimentazione e impianto.

..°..°..°..°..°..°..

A lato dell'ambiente maggiormente rifinito destinata a locale di deposito, è presente una struttura realizzata in bozze di cemento, in cui sono collocati gli impianti che servono per il funzionamento dei pannelli fotovoltaici.

..°..°..°..°..°..°..

E' parte integrante della consistenza, l'area scoperta perimetrale, contraddistinta da sagoma triangolare, e estensione pari a mq. 270,00 circa.

..°..°..°..°..°..°..

### **PISCINA PRIVATA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 315**

Si tratta di una piscina interrata contraddistinta da un dimensionamento planimetrico pari a ml. 5,00 x 10,00, con una profondità non particolarmente eccessiva, che varia da un minimo di ml. 1,20 fino ad un massimo di ml. 1,40.

La struttura interrata è costituita da elementi prefabbricati in metallo ancorati e controventati.

Il rivestimento è costituito la liner in PVC, con sistema di filtraggio delle acque garantito da n. 3 skimmer.

Perimetralmente alla piscina è presente il bordo antiscivolo oltre a una serie di camminamenti in lastre di materiale lapideo semplicemente appoggiate sul terreno.

La zona circostante è destinata a prato/giardino ed è delimitata da una balaustra/ringhiera in metallo dotata di piccolo cancello pedonale.

Nelle immediate vicinanze della piscina si trova quella che potremmo definire una "doccia", realizzata in maniera molto spartana senza alcun tipo di rifinitura a mezzo di forati in laterizio e tubazioni in metallo attualmente arrugginito.

..°°°°°°°°°°

In prossimità della piscina è presente il relativo vano tecnico interrato, accessibile da un passaggio pedonale laterale, interposto tra la piscina e l'adiacente strada privata.

All'interno del vano tecnico, oltre alle apparecchiature necessarie per il normale funzionamento della piscina, sono presenti altre apparecchiature sia ad uso collettivo che privato, e più precisamente:

- Autoclave ad uso collettivo.
- Serbatoio di accumulo da 500 litri in cui viene convogliata l'acqua pescata dal limitrofo pozzo artesiano.
- n. 2 pompe private con inverter asservite a due unità abitative del compendio (una è pignorata l'altra non è pignorata).

..°°°°°°°°°°

Perimetralmente alla piscina si sviluppa un'area scoperta di circa mq. 1.700,00, su cui insiste una viabilità privata ed il pozzo artesiano.

In zona più periferica è altresì presente il depuratore e il deposito interrato GPL, ognuno dei quali è asservito con le relative tubazioni di adduzione e scarico interrate, a tutte le unità immobiliari abitative del compendio.

..°°°°°°°°°°

## **AREA URBANA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 311**

Si tratta di un'area scoperta contraddistinta da sagoma irregolare e da un'estensione planimetrica pari a circa mq. 45, situata davanti all'unità abitativa identificata dalla particella 21 subalterno 14.

L'area scoperta di cui alla particella 311 è attualmente sovrastata da marciapiedi lastricati in pietra, camminamenti e aiole/muri in pietrame.

..°°°°°°°°°°

### **AREA URBANA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 312**

Si tratta di un'area scoperta contraddistinta da sagoma irregolare allungata e da un'estensione planimetrica pari a circa mq. 365, interposta tra l'unità abitativa identificata dalla particella 21 subalterno 8 e la strada privata insistente sulla particella 315.

L'area scoperta di cui alla particella 312 è sistemata con ghiaia ed è utilizzata da soggetti terzi, per la sosta di veicoli.

In occasione del sopralluogo, sulla particella 312 è stata rinvenuta una struttura leggera prefabbricata in legno, contraddistinta da un dimensionamento pari a ml. 2,40 x 4,40, ed attualmente destinata a ricovero/ripostiglio.

Anche tale manufatto è utilizzato da soggetti terzi.

..°°°°°°°°°°

### **AREA URBANA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 21 SUB.11**

Si tratta di un'area scoperta contraddistinta da sagoma irregolare allungata e da un'estensione planimetrica pari a circa mq. 25.

Su tale area insiste un muro in pietrame in cui sono alloggiati impianti d'uso collettivo (contatori del gas e saracinesche di chiusura dell'impianto idrico), nonché scale di accesso che conducono a proprietà private.

..°°°°°°°°°°

### **APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO**

Si tratta di vari appezzamenti di terreno con vocazione agricola (prevalentemente boschi), tutti concentrati nelle vicinanze dei fabbricati sopra descritti.

I terreni hanno un'estensione complessiva di oltre quattro ettari; per esattezza l'estensione è pari a mq. 44.765.

In alcune porzioni non invase da vegetazione boschiva, sono state rinvenute alcune piante di olivo e qualche filare d'uva.

~°~°~°~°~°~°~

## *Criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari*

In questa sezione della perizia, verrà illustrata la metodologia che lo scrivente ha utilizzato per giungere alla valutazione dei compendi immobiliari sottoposti a pignoramento.

Preliminarmente l'intento era quello di effettuare una stima pluri-parametrica con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), e a tal fine sono stati ricercati degli immobili comparabili incrociando i dati catastali (stesso foglio di mappa, stessa categoria e rendita simile) con i dati riscontrabili nella Conservatoria dei Registri immobiliari, allo scopo di individuare atti di compravendita recenti, quanto meno rogati negli ultimi sei mesi dell'anno 2018 o negli ultimi tre mesi dell'anno 2017.

Purtroppo con tale metodologia non sono emerse compravendite recenti nella zona, ma bensì in zone diverse, per altro riferite ad immobili con caratteristiche diverse.

Non riuscendo ad individuare atti di compravendita recenti riguardanti immobili simili a quelli oggetto dell'odierna valutazione, sono stati presi come parametro di riferimento i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, cioè quelli relativi al secondo semestre 2017.

*Nella piena consapevolezza che i valori OMI rappresentano un mero parametro economico di riferimento che non è sostitutivo di una stima*, sono state condotte anche delle indagini di riscontro presso Agenzie Immobiliari del settore, oltre ad

analizzare i vari annunci di vendita immobiliare reperibili su locandine, riviste specializzate e su internet.

In virtù degli elementi acquisiti con l'indagine di mercato, sono state fatte delle medie ponderate sulle offerte di vendita immobiliari (tenendo anche conto del margine di trattativa normalmente applicato), potendo quindi individuare dei parametri economici normali da utilizzare per l'odierna valutazione (prezzo/mq.).

..°°°°°°°°°°

Nel determinare il suddetto prezzo/valore unitario, si è tenuta anche in debita considerazione l'attuale stagnazione immobiliare, da cui emerge un sensibile aumento nei tempi di vendita per immobili ordinari di tipo residenziale, commerciale, artigianale, direzionale etc.

Stessa metodologia è stata utilizzata anche per i vari appezzamenti di terreno, per i quali si è cercato di individuare compravendite recenti, o in alternativa contratti di locazione al fine di procedere con una stima basata sulla capitalizzazione del reddito.

..°°°°°°°°°°

I parametri di riferimento adottati per la stima sono sostanzialmente tre, e più precisamente:

**1) La superficie commerciale.**

Per quanto attiene la superficie commerciale e/o convenzionale, è stata utilizzata quella lorda coperta, cioè la superficie e/o impronta dell'immobile comprensiva di murature interne ed esterne.

Nel caso delle murature esterne, queste sono state considerate fino ad uno spessore massimo di cm. 30.

Per le pertinenze accessorie abbinata ai singoli alloggi e/o unità immobiliari (terrazze/logge, fondi interrati, cantine, resedi, etc) sono stati utilizzati dei coefficienti di omogeneizzazione (indici mercantili) al fine di equipararle alla superficie della porzione immobiliare principale.

**2) Il prezzo unitario a metro quadrato.**

Come già precisato, quest'ultimo è stato determinato sulla base di medie ponderate in virtù delle indagini di mercato condotte presso agenzia immobiliari ed operatori del settore.

**3) Lo stato di conformità e di corrispondenza dell'immobile.**

Alla luce della documentazione catastale ed urbanistica reperita presso i competenti uffici pubblici, per ogni immobile è stata verificata la corrispondenza catastale ed edilizia.

In presenza di difformità sanabili e/o comunque regolarizzabili, è stato determinato il costo sia della sanzione amministrativa, sia delle spese tecniche occorrenti per la presentazione delle varie istanze.

I suddetti costi, sono stati preliminarmente detratti dal valore di stima.

..°°°°°°°°°°

Oltre ai suddetti parametri ve ne sarebbe anche un quarto, ed è quello che tiene in considerazione lo stato di occupazione a fronte di atti e/o contratti opponibili alla procedura.

Nel nostro caso, come evidenziato nell'apposita sezione intitolata "contratti di comodato e stato di occupazione" non risultano titoli registrati.

In tal senso, se vi fossero stati titoli registrati opponibili alla procedura, sarebbe stata applicata una decurtazione in funzione della durata dell'occupazione.

..°°°°°°°°°°

Infine, al valore di stima determinato con i tre parametri sopra elencati, è stato applicato un deprezzamento forfettario fino ad un massimo del 20%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi (ad esempio le difformità e le alterazioni evidenziate sugli impianti), vista anche la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per effetto di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le normali differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

..°°°°°°°°°°

***Le stima che segue, prende già in considerazione le condizioni generali di manutenzione, il contesto logistico, la presenza o meno di***

*infrastrutture, nonché i prezzi normalmente applicabili per compravendite immobiliari che si possono ritenere simili al periodo temporale della valutazione.*

..°°°°°°°°°°

## ***Superfici commerciali e stima***

### **Appartamento a Piano Terra - (particella 21 sub. 6)**

L'unità abitativa in oggetto si trova parzialmente allo strato grezzo, in quanto mancano ancora delle rifiniture e alcune componenti della parte impiantistica.

Pur collocandosi in un contesto ambientale abbastanza gradevole, e pur essendo contraddistinto da buone finiture e rifiniture interne, siamo comunque in presenza di un immobile che rientra nell'ordinarietà.

Come già indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari), sono stati ricercati e determinati i prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sui dati rilevabili nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza degli annunci immobiliari rilevati, si è giunti a determinare il seguente valore unitario:

- Appartamento abitativo parzialmente al grezzo – Euro 1.250,00/mq.

Tale parametro economico, verrà moltiplicato per la seguente superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	<b>Superficie Lorda (mq.)</b>	<i>Coefficiente Correttivo</i>	<b>Superficie Commerc. (Mq.)</b>
Piano Terra (appartam.)	79,30	1,00	79,30
Piano seminterrato	23,90	0,60	14,34
Piano Terra (portico)	3,20	0,30	0,96
Piano terra (resede)	47,70	0,10	4,77
<b><i>Totale</i></b>			<b>99,37</b>

..°°°°°°°°°°

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive apparenti e non apparenti rilevabili, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi rilevabili nelle offerte di vendita immobiliare e del margine di trattativa, fatte le opportune proporzioni e ponderazioni, vista l'ubicazione dell'immobile, le modalità degli accessi, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione in cui attualmente si trova, viste le caratteristiche degli impianti e quant'altro può influire sul giudizio di stima,

**attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:**

mq. 99,37 x Euro 1.250,00/mq. = Euro 124.212,50.

Al suddetto valore viene applicato un abbattimento forfettario del 20% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché in virtù di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

**Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:**

Euro 124.212,50 – (124.212,50 x 20%) = Euro 99.370,00 che si arrotonda per difetto in Euro 99.300,00.

**Tale valore si basa sul presupposto che sia stato risolto il problema dell'interclusione (precedentemente segnalato), dovuto al mancato pignoramento della particella frontestante e laterale identificata dal numero 309 di cui al foglio 112 di Arezzo/A.**

..°°°°°°°°°°

### **Appartamento a Piano Primo e Secondo - (particella 21 sub. 9)**

L'unità abitativa in oggetto si trova in perfetta efficienza ed è immediatamente fruibile per l'uso abitativo.

Al pari degli altri immobili di analoga destinazione e tipologia, pur collocandosi in un contesto ambientale abbastanza gradevole, e pur essendo contraddistinto da buone finiture e rifiniture interne, siamo comunque in presenza di un immobile che rientra nell'ordinarietà.

La peculiarità predominante dell'abitazione è conferita dalla parte impiantistica (è presente un sofisticato impianto domotico nei vari ambienti), particolarmente curata e personalizzata su specifica esigenza del promittente acquirente che ad oggi risiede all'interno dell'immobile.

Come già indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari), sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sui dati rilevabili nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza, si è giunti a determinare il seguente valore unitario:

- Appartamento abitativo – Euro 1.800,00/mq.

Tale parametro economico, verrà moltiplicato per la seguente superficie commerciale:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	<b>Superficie Lorda (mq.)</b>	<i>Coefficiente Correttivo</i>	<b>Superficie Commerc. (Mq.)</b>
Piano primo (appartam.)	72,30	1,00	72,30
Piano sottotetto (soffitte)	61,90	0,75	46,42
Piano primo (terrazza)	5,40	0,20	1,08
Piano terra (resede)	6,00	0,10	0,60
<b><i>Totale</i></b>			<b>120,40</b>

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive apparenti e non apparenti rilevabili, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi rilevabili nelle offerte di vendita immobiliare e del margine di trattativa, fatte le opportune

proporzioni e ponderazioni, vista l'ubicazione dell'immobile, le modalità degli accessi, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione in cui attualmente si trova, viste le caratteristiche degli impianti e quant'altro può influire sul giudizio di stima,

**attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:**

mq. 120,40 x Euro 1.800,00/mq. = Euro 216.720,00.

Dal suddetto valore devono essere detratti i costi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale precedentemente segnalati.

Tali oneri, al lordo dell'imposte si valutano in Euro 5.500,00 complessivi.

Il valore depurato è pertanto il seguente:

Euro (216.720,00 – 5.500,00) = Euro 211.220,00.

Infine viene applicato un abbattimento forfettario del 20% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché in virtù di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

**Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:**

Euro 211.220,00 – (211.220,00 x 20%) = **Euro 168.976,00 che si arrotonda per eccesso in Euro 169.000,00.**

**Tale valore si basa sul presupposto che sia stato risolto il problema dell'interclusione (precedentemente segnalato), dovuto dal mancato pignoramento della particella frontestante e laterale identificata dal numero 310 di cui al foglio 112 di Arezzo/A.**

..°°°°°°°°°°..

### **Appartamento a Piano Terra - (particella 21 sub. 14)**

L'unità abitativa in oggetto si trova in perfetta efficienza ed è immediatamente fruibile per l'uso abitativo.



Al suddetto valore viene applicato un abbattimento forfettario del 20% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché in virtù di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

**Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:**

Euro 95.175,00 – (95.175,00 x 20%) = **Euro 76.140,00 che si arrotonda per difetto in Euro 76.000,00.**

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

### **Deposito/legnaia a Piano Terra - (particella 421)**

L'unità immobiliare, è attualmente composta da due locali contigui destinati a deposito/legnaia, parzialmente definiti da pannelli prefabbricati in legno e cartongesso in cui si collocano varie aperture (porte e finestre).

Sulla copertura inclinata (anche questa in struttura lignea) sono stati installati dei pannelli fotovoltaici della potenza nominale di 5Kw.

Come precisato in ambito edilizio, l'attuale conformazione del manufatto è difforme e al momento non sanabile.

La stima che segue prenderà pertanto in esame solo la struttura regolare, ossia quella formata da elementi in legno privi di qualunque tipo di rivestimento e finitura interna.

Oltre alla struttura in elevazione, la stima terrà in considerazione l'impianto fotovoltaico il cui valore è stato determinato in Euro 1.200,00/Kw.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive apparenti e non apparenti rilevabili, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, fatte le opportune proporzioni e ponderazioni, vista l'ubicazione dell'immobile, le modalità degli accessi, la tipologia dei materiali, considerato lo stato di usura e di manutenzione in cui attualmente si

trova, viste le caratteristiche degli impianti e quant'altro può influire sul giudizio di stima, **attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:**

- Struttura portante della tettoia (circa mq. 34 di superficie coperta) Euro 5.100,00.

- Area scoperta circostante (circa mq. 270,00) a corpo Euro 300,00.

- Impianto fotovoltaico (5 Kw) = Euro 1.200,00 x 5 = Euro 6.000,00.

Totale complessivo (5.100,00+300,00+6.000,00) = Euro 11.400,00.

Al suddetto valore viene applicato un abbattimento forfettario del 15% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché in virtù di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

**Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:**

Euro 11.400,00 – (11.400,00 x 15%) = **Euro 9.690,00 che si arrotonda per eccesso in Euro 9.700,00.**

..°°°°°°°°°°

### **Piscina privata con resede - (particella 315)**

La piscina interrata è contraddistinta da sagoma rettangolare con ingombro pari a ml. 5,00 x 10,00, e ha una profondità che varia da un minimo di ml. 1,20 fino ad un massimo di ml. 1,40 circa.

In base a quanto visionato nello stato dei luoghi, e in virtù delle caratteristiche tipologiche costruttive dichiarate nella pratica edilizia n. 2094/2012 da cui è scaturita l'autorizzazione dell'opera, sono stati determinati i costi medi di realizzazione sulla base dei prezziari regionali, ivi compresi quelli messi a disposizione dai produttori/fornitori di piscine.

In particolare, oltre al dimensionamento sono state considerate le seguenti caratteristiche:

- Sistema di ricircolo composto da n. 3 skimmer a bocca ampia per rivestimento liner, compreso presa di fondo antivortice, tubazioni, bocchette, e quant'altro per rendere l'opera compiuta a regola d'arte.
- Rivestimento in PVC (liner) da 1,5 mm con armatura interna di rinforzo comprensivo di montaggio, profili, ferramenta, flangiatura, liquido sigillante e quant'altro necessario per rendere l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.
- Pareti prefabbricate in pannelli d'acciaio zincato (fornitura e montaggio) compreso ferramenta, bulloneria pioli di fissaggio e quant'altro per rendere l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.
- Prodotti chimici per l'avvio della piscina, oltre a scala di entrata/uscita in acciaio inox e robottino per la pulizia.
- Bordo perimetrale in materiale lapideo o similare.
- Realizzazione di vano tecnico interrato con impianti.

\_°°°°°°°°°\_

Perimetralmente alla piscina si sviluppa un'ampia area scoperta, in parte destinata a giardino con siepi e recinzione, ed in parte sovrastata da viabilità privata, nonché parzialmente gravata dalla presenza di depuratore interrato per le acque nere e reflue e da deposito GPL con le relative tubazioni/canalizzazioni che raggiungono le singole unità immobiliari facenti parte del fabbricato identificato dalla particella 21.

L'area scoperta che si sviluppa perimetralmente alla piscina è contraddistinta da una superficie pari a mq. 1.700 circa.

\_°°°°°°°°°\_

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenuto presente il valore dell'area, nonché i prezzi di costruzione della piscina, fatte le opportune proporzioni e ponderazioni, vista l'ubicazione dell'immobile, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione in cui attualmente si trova, viste le caratteristiche degli

impianti e quant'altro può influire sul giudizio di stima, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato :*

Valore della piscina (a corpo) – Euro 18.000,00

Valore dell'area esterna (a corpo) – Euro 10.000,00

**Valore complessivo Euro 28.000,00**

Al suddetto valore viene applicato un abbattimento forfettario del 20% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché in virtù di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

*Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:*

Euro 28.000,00 – (28.000,00 x 20%) = **Euro 22.400,00**

Tale immobile, è intestato al debitore per la quota di 4/5 e pertanto il valore di tale quote in relazione al valore atteso sopra specificato è il seguente:

- **Valore quota 4/5 = (22.400,00/5) x 4 = Euro 17.920,00 che si arrotonda per difetto in Euro 17.900,00.**

..°°°°°°°°°°

### **Aree urbane - (particelle 21 subalterno 11, 311 e 312)**

Gli immobili catastalmente classificati come aree urbane, sono di fatto delle aree scoperte, il cui fine è quello di consentire l'accesso diretto alle unità immobiliari abitative rispetto alle viabilità private interne.

In particolare, l'area urbana identificata dalla particella 311 consente di accedere all'unità immobiliare identificata dalla particella 21 subalterno 14 (abitazione oggetto di pignoramento), mentre l'area urbana identificata dalla particella 312 consente di accedere all'unità immobiliare identificata dalla particella 21 subalterno 8 (abitazione non oggetto di pignoramento).



Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive apparenti e non apparenti rilevabili, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi rilevabili nelle offerte di vendita immobiliare e del margine di trattativa, fatte le opportune proporzioni e ponderazioni, vista l'ubicazione degli immobili, le modalità degli accessi, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione in cui attualmente si trova, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, **attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:**

- Area Urbana particella 21 sub. 11 – (mq. 24,00 x 10,00) = Euro 240,00.

- Area Urbana particella 311 – (mq. 45,00 x 10,00) = Euro 450,00.

- Area Urbana particella 312 – (mq. 365,00 x 10,00) = Euro 3.650,00.

Ai suddetti valori viene applicato un abbattimento forfettario del 20% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché in virtù di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

**Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:**

***Area Urbana particella 21 sub. 11***

Euro 240,00 – (240,00 x 20%) = Euro 192,00.

***Area Urbana particella 311***

Euro 450,00 – (450,00 x 20%) = Euro 360,00

***Area Urbana particella 312***

Euro 3.650,00 – (3.650,00 x 20%) = Euro 2.920,00 arrotondata per difetto in Euro 2.900,00.

..°°°°°°°°°°

Relativamente all'area urbana identificata dalla particella 21 subalterno 11, si ricorda che la stessa appartiene al debitore non per l'intero, ma limitatamente alla

**quota di 3/5** anche se nel certificato catastale (che dovrà essere rettificato) e nella trascrizione del pignoramento è stata identificata erroneamente una quota di 4/5.

L'errore di quota è stato debitamente spiegato, e dipende sostanzialmente dal fatto che non è stato correttamente volturato un atto di permuta sottoscritto in data 20/12/2012 tra la società debitrice ed un soggetto estraneo alla procedura.

Pertanto il valore della quota attribuibile alla società debitrice limitatamente alla della particella 21 subalterno 11 è il seguente:

Euro  $(192,00 / 5) \times 3 =$  Euro 115,20 arrotondato per difetto in **Euro 115,00**.

..°°°°°°°°°°

### **Appezamenti di terreno agricolo**

**(particelle 15, 16, 17, 19, 20, 24, 65, 308, 314 e 420)**

Come evidenziato in sede descrittiva, sono stati pignorati anche svariati appezzamenti di terreno con vocazione agricola (prevalentemente boschi), tutti concentrati nelle vicinanze dei fabbricati sopra descritti.

I terreni hanno un'estensione complessiva di oltre quattro ettari; per esattezza l'estensione è pari a mq. 44.765.

In virtù dei sopralluoghi effettuati, e con l'ausilio di fotogrammetrie aeree recenti, sono state verificate le colture effettivamente esistenti nello stato dei luoghi rispetto alle colture indicate nei certificati catastali.

In tal senso, sono state riscontrate delle differenze.

Nella tabella che segue, per ogni singola particella di terreno, oltre alla superficie nominale desunta dal certificato catastale, è stata riportata sia la coltura indicata nei certificati catastali, sia la coltura effettivamente riscontrata nello stato dei luoghi.

In virtù dell'effettiva coltura, sono stati applicati i prezzi unitari a metro quadrato, in parte ricavati dalle associazioni di categoria e in parte desunti dai Valori Agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle entrate.

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi medi indicati dalle associazioni di categoria, fatte le opportune proporzioni, vista l'ubicazione dei terreni, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, **attribuisce un prezzo libero mercato pari ad Euro 24.610,50 complessivi, così ripartito tra i singoli appezzamenti di terreno:**

Foglio	Part.	Coltura Catastale	Coltura effettiva	Sup. Mq.	Val. unit.	Valore Stima
112	15	Bosco ceduo	Bosco ceduo	2.440	0,40	<b>976,00</b>
112	16	Uliveto	Bosco	500	0,40	<b>200,00</b>
112	17	Uliveto-vigneto	Bosco	5.690	0,40	<b>2.276,00</b>
112	19	Seminativo arborato	Bosco	10.280	0,40	<b>4.112,00</b>
112	20	Bosco ceduo	Bosco ceduo	1.560	0,40	<b>624,00</b>
112	24	Seminativo arborato	Bosco	11.010	0,40	<b>4.404,00</b>
112	65	Bosco ceduo	Bosco ceduo	1.430	0,40	<b>572,00</b>
112	420	Uliveto-vigneto	Bosco-seminativo	8.855	1,00	<b>8.855,00</b>
112	308	Uliveto-vigneto	Seminativo	1.265	1,50	<b>1.897,50</b>
112	314	Seminativo arborato	Bosco	1.735	0,40	<b>694,00</b>

Ai suddetti valori viene applicato un abbattimento forfettario del 20% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché in virtù di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

**Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:**

Foglio	Part.	Val. unit.	Valore Stima Libero merc.	Valore ridotto del 20%
112	15	0,40	<b>976,00</b>	<b>780,80</b>
112	16	0,40	<b>200,00</b>	<b>160,00</b>



proprietà.	169.000,00
Appartamento – particella 21 subalterno 14 per la piena proprietà.	76.000,00
Deposito/legnaia con impianto fotovoltaico – particella 421 per la piena proprietà.	9.700,00
Piscina con area pertinenziale – particella 315 per la quota pari a 4/5 di proprietà.	17.900,00
Area urbana – particella 21 subalterno 11 per la quota pari a 3/5 di proprietà.	115,00
Area urbana – particella 311 per la piena proprietà.	360,00
Area urbana – particella 312 per la piena proprietà.	2.900,00
Appezamenti di terreno - particelle 15, 16, 17, 19, 20, 24, 65, 314 e 420 per la piena proprietà.	18.150,00
Appezamento di terreno – particella 308 per la quota pari a 5/6 di proprietà.	1.250,00
<b>Valore complessivo della massa</b>	<b>394.675,00</b>

..°°°°°°°°°°..

## *Progetto divisionale*

La redazione di un eventuale progetto divisionale, in funzione della titolarità non assoluta, si renderebbe necessaria per i seguenti cespiti:

- 1) Piscina privata identificata al foglio 112 di Arezzo/A, particella 315, in cui il diritto di proprietà del debitore è pari a 4/5.
- 2) Area urbana identificata al foglio 112 di Arezzo/A, particella 21 subalterno 11, in cui il diritto di proprietà del debitore è pari a 3/5.
- 3) Terreno identificato al foglio 112 di Arezzo/A, particella 308, in cui il diritto di proprietà del debitore è pari a 5/6.



Tale titolo può essere ad esempio un atto rogato da un notaio, ed ovviamente ciò ha un costo (tra onorari e diritti fissi) ben superiore al valore venale della particella frazionata.

In definitiva, pur potendo anche prevedere un progetto divisionale, lo stesso risulta assolutamente anti-economico.

..°°°°°°°°°°

Le considerazioni poc'anzi rese valgono anche per la particella 308, in cui la titolarità del debitore è pari a 5/6.

In questo caso la procedura per scorporare una superficie equivalente alla quota di 5/6 è totalmente diversa e più onerosa a livello economico.

Fondamentalmente dovrà essere eseguito un rilievo strumentale al fine di materializzare una nuova dividente sulla mappa catastale, quindi costituendo due nuove particelle (una equivalente a 5/6 e una equivalente a 1/6) assumeranno diversi identificativi numerici.

Il solo costo vivo da corrispondere all'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione della mappa digitale su cui localizzare il rilievo, nonché i successivi diritti fissi per procedere alla presentazione e all'approvazione di un tipo frazionamento, ammontano in Euro 230,00.

A costi fissi devono aggiungersi le spese tecniche per l'esecuzione del rilievo e per l'approntamento della modulistica, valutabili come minimo in Euro 800,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

Permane inoltre il problema dell'intestazione delle due porzioni di terreno, che potrà essere superato mediante atto di assegnazione in via esclusiva per scioglimento della comunione.

Anche in questo caso l'ipotesi di un progetto divisionale è anti-economica in quanto le spese ed i costi vivi finiranno per superare il valore venale del terreno.

..°°°°°°°°°°

## ***Formazione dei lotti e riepilogo finale***

Vista la consistenza e la conformazione del compendio immobiliare pignorato, si ritiene possibile la formazione di più lotti così configurati:

**\* Lotto 01 \***

**Piena proprietà** di una porzione immobiliare ad uso abitativo, situata a piano terra e facente parte di un edificio multipiano in cui coesistono altre proprietà.

Il tutto in Comune di Arezzo, Località Mulinelli.

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, **foglio 112, particella 21 subalterno 6**, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 4,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 371,85.

L'unità abitativa è dotata di bene a comune non censibile (su cui insiste una parte della viabilità privata di accesso) identificato alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112, particella 21 subalterno 15.

*Allo stato attuale, l'unità immobiliare è da considerarsi interclusa in quanto non è stata pignorata la particella 309 attraverso la quale si può accedere internamente ai locali abitativi.*

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

Per chi osserva frontalmente l'edificio principale stando sulla strada privata che si sviluppa sulla particella 308, l'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 6 si trova immediatamente sulla destra.

L'alloggio si compone di un ampio ambiente finestrato destinato ad ingresso, da cui si accede ad altri vani destinati a cucina-soggiorno, ripostiglio sottoscala, camera, bagno, disimpegno e locale pluriuso/ripostiglio parzialmente interrato accessibile da una piccola rampa di scale interna.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 78,00 circa, con altezza interna netta costante pari a ml. 2,70.

Per l'ambiente destinato a ingresso l'altezza media è pari a ml. 2,75 circa.

Fà parte integrante della consistenza un piccolo loggiato coperto antistante l'ingresso, avente superficie utile calpestabile pari a mq. 3,20, nonché un resede esclusivo avente estensione pari a mq. 48,00 circa.

..°..°..°..°..°..°..

Devono essere ancora completate alcune finiture e rifiniture interne, tra cui la posa in opera di porte e la parte impiantistica (parte elettrica).

In un angolo del locale ripostiglio parzialmente interrato, è stata rinvenuta la presenza di muffa all'altezza del pavimento, verosimile dovuta all'umidità di risalita per diretto contatto della parete con il terreno.

..°..°..°..°..°..°..

La pavimentazione interna dell'alloggio è del tipo misto , in quanto vi sono ambienti rifiniti con listoni di parquet, e altri ambienti rifiniti con mattonelle in cotto e monocottura.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, trovandosi in buono stato di manutenzione generale.

I soffitti interpiano sono costituiti da orditura lignea e pianelle in laterizio.

I serramenti in facciata sono prevalentemente in legno (ad eccezione di quelli presenti nel vano ingresso, dove i serramenti sono in metallo), dotati di specchiatura a doppio vetro senza sistema di oscuramento (persiane/ante).

L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano insistente sulla particella 315.

Sempre sulla particella 315 è presente il depuratore per lo scarico delle acque nere ed il deposito GPL a cui l'immobile è collegato.

..°..°..°..°..°..°..

Lo stato manutentivo generale dell'appartamento è buono.

In base alla documentazione reperita presso i competenti uffici, ai può attestare la sostanziale conformità edilizia e catastale.

Sull'immobile non gravano contratti di locazione registrati e/o altre forme di cessione anche a titolo gratuito opponibili a terzi.

In base a quanto accertato nei sopralluoghi effettuati, all'interno dell'immobile sono presenti suppellettili varie che appartengono a soggetti terzi.

***Il valore di stima atteso*** dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, **è pari ad Euro 99.300,00.**

..°°°°°°°°°°

### **\* Lotto 02 \***

**Piena proprietà** di una porzione immobiliare ad uso abitativo situata al piano primo e sottotetto, facente parte di un edificio multipiano in cui coesistono altre unità immobiliari.

Il tutto ubicato in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

E' parte integrante del lotto un manufatto prefabbricato in legno situato a poche decine di metri di distanza, ed attualmente suddiviso in due ambienti contigui ad uso deposito e legnaia.

Sulla copertura inclinata del manufatto è installato impianto fotovoltaico da 5 kw, con il quale viene alimentata sia l'abitazione di cui alla particella 21 subalterno 9, sia il cancello d'uso collettivo (condominiale) dal quale si accede all'interno dell'intero compendio immobiliare in Località Mulinelli.

..°°°°°°°°°°

L'unità immobiliare abitativa è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, **foglio 112, particella 21 subalterno 9**, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 4,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 371,85.

Il manufatto con impianto fotovoltaico è censito al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, **foglio 112, particella 421**, zona censuaria seconda, categoria C/2, classe 3°, consistenza mq. 30, rendita catastale provvisoria Euro 44,93.

L'unità abitativa è dotata di bene a comune non censibile (su cui insiste una parte della viabilità privata di accesso) identificato alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112, particella 21 subalterno 15.

*Allo stato attuale, l'unità immobiliare è da considerarsi interclusa in quanto non è stata pignorata la particella 310 attraverso la quale si può accedere internamente ai locali abitativi.*

..°°°°°°°°°°..

Per chi osserva frontalmente l'edificio principale stando sulla strada privata che si sviluppa sulla particella 308, l'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 9 si trova in pozione centrale, ed è facilmente riconoscibile in quanto è l'unico dotato di scala di accesso esterno.

Il sottoscala è stato tamponato ricavando un vano tecnico in cui è collocata la caldaia a condensazione con le relative apparecchiature e boiler di accumulo, necessari per i fabbisogni dell'alloggio.

Quest'ultimo si sviluppa su due livelli (piano primo e secondo) collegati tra loro mediante scala interna.

Il piano primo è composto da ampio soggiorno in cui è collocato un camino di pregevole fattura, da disimpegno, da ripostiglio sottoscala, da camera, da bagno e da cucina.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 57,00 circa, ed altezza interna netta pari a ml. 2,70.

L'unico ambiente con una maggiore altezza è il vano soggiorno.

In virtù della maggior altezza interna che lo contraddistingue, è stato realizzato un soppalco avente superficie utile calpestabile pari a mq. 10,00 circa.

Tale soppalco, come tutti gli altri ambienti ricavati al piano secondo (sottotetto) è accessibile esclusivamente dalla scala interna e trae naturale illuminazione dalle aperture architettoniche asservite al sottostante soggiorno.

E' parte integrante del piano primo la piccola terrazza di mq. 5,00 circa, che funge da pianerottolo di arrivo dopo aver percorso la rampa di scale esterne.

..°°°°°°°°°°

Al piano secondo sono presenti tre vani contigui accessibili da disimpegno laterale, dotati di buone finiture e rifiniture, ed attualmente utilizzati/allestiti come camera da letto, bagno e studio (come precisato, tale destinazione non è consentita in base ai titoli edilizi presentati).

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 36,00 circa, ed altezza variabile da un minimo di ml. 1,26 fino ad un massimo di ml. 2,90.

Nella consistenza dell'alloggio è compresa una piccola porzione di resede, avente estensione pari a mq. 6,00 circa.

..°°°°°°°°°°

Le finiture e rifiniture interne sono molto buone e ben curate sia al piano primo, sia al piano secondo e/o sottotetto.

La pavimentazione interna dell'alloggio è del tipo misto.

In quasi tutti i vani principali ed accessori (esclusa la cucina) è stata apposta una pavimentazione in listoni di parquet, mentre nei bagni è presente una pavimentazione costituita da mattonelle/piastrelle in marmo.

Le pareti interne (escluse quelle dei bagni in cui è presente un pregevole rivestimento) sono intonacate e tinteggiate, trovandosi in buono stato di manutenzione generale.

I soffitti interpiano sono costituiti da orditura lignea e pianelle in laterizio.

I serramenti interni sono totalmente in legno, così come quelli in facciata, dotati di vetrocamera a taglio termico, ma senza sistema di oscuramento (persiane, ante, etc).

L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo sottotraccia sfilabile, ed è altresì presente un impianto domotico nei vari ambienti del piano primo e secondo, comandabile da remoto.

L'impianto elettrico è alimentato da pannelli fotovoltaici, situati sulla copertura di un manufatto prefabbricato in legno, ubicato a poche decine di metri di distanza dall'alloggio.

L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano insistente sulla particella 315 con pompa (inverter) dedicata installata nel vano tecnico della piscina.

Sempre sulla particella 315 è presente il depuratore per lo scarico delle acque nere ed il deposito GPL a cui l'immobile è collegato.

..°°°°°°°°°°

Il manufatto con impianto fotovoltaico identificato dalla particella 421, si colloca a poche decine di metri dal fabbricato, ed è formato da un struttura in elevazione in pilastri e travi di legno con sovrastante copertura inclinate sempre in legno.

Perimetralmente al manufatto è stato realizzato una sorta di marciapiede mediante apposizione di mattonelle in cemento, semplicemente appoggiate sul terreno.

Circa metà della struttura in elevazione del manufatto è stata tamponata con tavolame in legno all'esterno e pannelli di cartongesso all'interno, ed è dotata anche di varie aperture architettoniche quali porte e finestre in legno, con specchiatura a vetro semplice ma con sistema di oscuramento all'interno (ante).

L'ambiente che si è venuto così a configurare per effetto dei tamponamenti laterali è destinato a ripostiglio/rimessa, ed è contraddistinto da una superficie utile calpestabile pari a mq. 15,00 circa, nonché altezza media interna pari a ml. 2,45 circa.

All'interno è presente una pavimentazione in monocottura, oltre ad un rudimentale impianto elettrico ancora parzialmente da ultimare stante la presenza di cablaggi senza collegamento che fuoriescono da alcune scatole di derivazione.

In corrispondenza di alcuni pannelli in cartongesso sono state rinvenute alcune macchie/aloni di umidità.

Tra la copertura in legno si cui insistono i pannelli fotovoltaici ed il sottostante ambiente ad uso deposito, e sono interposti dei pannelli di vetroresina ondulati, per impedire l'accesso alla pioggia.

L'altra metà del manufatto, è stata tamponata in maniera più rudimentale, utilizzando dei pancali in legno di recupero e tavole.

L'ambiente così configurato è attualmente destinato a legnaia.

Tale ambiente, così come quello adiacente, è contraddistinto da una superficie utile calpestabile pari a mq. 15,00 circa, ed altezza media pari a ml. 2,45.

All'interno non è presente alcuna pavimentazione e impianto.

A lato dell'ambiente maggiormente rifinito destinata a locale di deposito, è presente una struttura realizzata in bozze di cemento, in cui sono collocati gli impianti che servono per il funzionamento dei pannelli fotovoltaici.

E' parte integrante della consistenza, l'area scoperta perimetrale, contraddistinta da sagoma triangolare, e estensione pari a mq. 270,00 circa.

..°°°°°°°°°°

Lo stato manutentivo generale dell'appartamento è buono.

L'attuale planimetria catastale identifica correttamente la conformazione e la distribuzione interna dell'alloggio anche se non è propriamente aggiornata.

Nella planimetria non è rappresentate la centrale termica (di recente realizzazione) ubicata nel sottoscala esterno, ed oggetto di separata istanza di sanatoria già rilasciata dal Comune di Arezzo.

L'assenza del vano tecnico nella planimetria, non comporta modifica sostanziale della rendita catastale.

La planimetria catastale che identificata il manufatto accessorio suddiviso in locale deposito e locale legnaia, e su cui è collocato l'impianto fotovoltaico corrisponde allo stato dei luoghi.

Tuttavia lo stato di fatto è difforme rispetto alla situazione rilevata ed autorizzata in ambito edilizio, e in cui era prevista una struttura in elevazione aperta su quattro lati, con impianto installato sulla copertura inclinata.

L'accatastamento effettuato è servito per regolarizzare l'immobile da un punto di vista fiscale oltre a consentirne la corretta identificazione per il successivo trasferimento.

Per quanto attiene la conformità edilizia dell'alloggio, sono state rilevate delle difformità estetiche dovute alla realizzazione di lucernari sul manto di copertura, oltre a canna fumaria esterna sulla facciata ed asservita al vano tecnico realizzato nel sottoscala esterno.

Tali difformità sono sanabili ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n.65/2014.

Non è invece sanabile il cambio di destinazione d'uso rinvenuto nei locali ubicati al piano sottotetto, e per i quali è attualmente legittimata una destinazione d'uso non residenziale.

Non essendo regolarizzabile il cambio d'uso, è prevista la rimozione di arredi, sanitari ed impianti che facciano sottintendere l'uso abitativo.

..°°°°°°°°°°

Per quanto attiene il manufatto su cui è installato l'impianto fotovoltaico, la difformità consiste nel parziale tamponamento della struttura in elevazione mediante pannelli in legno e cartongesso, con conseguente formazione di due ambienti ad uso deposito e legnaia.

L'opera così come realizzata non è attualmente sanabile, e pertanto si dovrà ripristinare lo stato autorizzato.

L'abitazione è attualmente abitata dal promittente acquirente in virtù di un preliminare di vendita registrato ma non opponibile a terzi.

*Il valore di stima atteso* dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, *è pari ad Euro 178.700,00.*

..°°°°°°°°°°

**\* Lotto 03 \***

*Piena proprietà* di una porzione immobiliare ad uso abitativo situata al piano terra, e facente parte di un edificio multipiano in cui coesistono altre unità immobiliari.

Il tutto ubicato in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

Nel lotto è compresa un'area urbana da cui è possibile accedere fisicamente ai locali abitativi e alle relative pertinenze.

L'unità immobiliare abitativa è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, *foglio 112, particella 21 subalterno 14*, zona censuaria seconda, categoria A/3, classe 5°, consistenza 3 vani, rendita catastale definitiva Euro 247,90.

L'area urbana di mq. 45, è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, *foglio 112, particella 311*, in categoria F/1, priva di rendita.

L'unità abitativa è dotata di bene a comune non censibile (su cui insiste una parte della viabilità privata di accesso) identificato alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112, particella 21 subalterno 15.

..°°°°°°°°°°

Per chi osserva frontalmente l'edificio principale sostando sulla strada privata che si sviluppa sulla particella 308, l'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 6 si trova immediatamente sulla sinistra.

L'alloggio si compone di un ampio soggiorno, da cui si accede ad altri vani destinati a cucina, bagno e camera.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a mq. 51,00 circa, con altezza interna pari a ml. 2,70.

Per l'ambiente destinato a cucina l'altezza media è pari a ml. 2,90 circa.

E' parte integrante della consistenza un resede esclusivo suddiviso in due distinte porzioni (una parte frontestante l'accesso, e una parte a lato della cucina) avente estensione pari a mq. 70,00 circa.

..°°°°°°°°°°

La pavimentazione interna dell'alloggio è del tipo misto , in quanto vi sono ambienti rifiniti con listoni di parquet, e altri ambienti rifiniti con mattonelle in cotto e monocottura, ad esclusione del bagno in cui è presenta pavimento e rivestimento in marmo.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, trovandosi in buono stato di manutenzione generale.

I soffitti interpiano sono costituiti da orditura lignea e pannelle in laterizio.

I serramenti interni sono in legno, così come i serramenti in facciata dotati di vetrocamera a doppio vetro, ma senza sistema di oscuramente (persiane).

L'impianto elettrico è prevalentemente dei tipo sottotraccia sfilabile.

La caldaia per il riscaldamento e per la fornitura di acqua termo-sanitaria è installata all'interno di una nicchia ricavata sulla facciata dello stabile principale con scarico in parete non a norma.

L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano insistente sulla particella 315.

Sempre sulla particella 315 è presente il depuratore per lo scarico delle acque nere ed il deposito GPL a cui l'immobile è collegato.

..°°°°°°°°°°

L'area urbana identificata dalla particella 311 è contraddistinta da sagoma irregolare e da un'estensione planimetrica pari a circa mq. 45, situata davanti all'unità abitativa identificata dalla particella 21 subalterno 14.

L'aera scoperta è attualmente sovrastata da marciapiedi lastricasti in pietra, camminamenti e aiole/muri in pietrame.

..°°°°°°°°°°

Lo stato manutentivo generale dell'appartamento è buono.

In base alla documentazione reperita presso i competenti uffici, ai può attestare la sostanziale conformità edilizia e catastale.

Non sussistono contratti di locazione registrati e/o altre forme di cessione anche a titolo gratuito opponibili a terzi.

Ad oggi l'immobile è occupato dal legale rappresentante della società debitrice in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito con data certa ma non registrato.

***Il valore di stima atteso*** dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, ***è pari ad Euro 76.360,00***

..°°°°°°°°°°

### **\* Lotto 04 \***

***Piena proprietà*** di un'area urbana posta all'interno di un più ampio compendio immobiliare in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

L'area urbana di mq. 365, è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, ***foglio 112, particella 312***, in categoria F/1, priva di rendita.

Su detta area urbana insiste un manufatto prefabbricato in legno ad uso deposito legnaia , di ridotte dimensioni, realizzato ed utilizzato da un soggetto estraneo all'odierna procedura.

Tale manufatto è stato realizzato senza preventiva comunicazione ai sensi della Legge 65/2014 e pertanto la sua regolarizzazione edilizia, pur essendo attuabile, implica sanzioni ed oneri tecnici che superano il valore venale del manufatto.

Si consiglia pertanto l'integrale rimozione (per altro di facile esecuzione) o in alternativa la rimozione del solo pannello di copertura.

Per detta area urbana non sussistono contratti di locazione registrati e/o altre forme di cessione anche a titolo gratuito opponibili a terzi.

E' stato reperito soltanto un preliminare di vendita non registrato, in virtù del quale il proprietario dell'appartamento non pignorato identificato particella 21 subalterno

8, si era impegnato all'acquisto dell'area se pur con una consistenza minore di quella attuale.

*Il valore di stima atteso* dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, **è pari ad Euro 2.900,00.**

..°°..°°..°°..°°..

**\* Lotto 05 \***

**Piena proprietà** di vari appezzamenti di terreno agricolo, prevalentemente di natura boschiva, ubicati in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

I terreni, concentrati in corpo unico e contraddistinti da un'estensione pari a di mq. 44.765, sono così censiti ed identificati:

**1) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 15**, classificata come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 2.440, reddito dominicale Euro 1,01, reddito agrario Euro 0,38.

**2) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 16**, classificata come uliveto di classe 3°, consistenza mq. 500, reddito dominicale Euro 0,90, reddito agrario Euro 0,90.

**3) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 17**, classificata come uliveto-vigneto di classe 3°, consistenza mq. 5.690, reddito dominicale Euro 11,75, reddito agrario Euro 10,29.

**4) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 19**, classificata come seminativo arborato di classe 5°, consistenza mq. 10.280, reddito dominicale Euro 10,62, reddito agrario Euro 10,62.

**5) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 20**, classificata come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 1.560, reddito dominicale Euro 0,64, reddito agrario Euro 0,24.

**6) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 24**, classificata come seminativo arborato di classe 4°, consistenza mq. 11.010, reddito dominicale Euro 22,74, reddito agrario Euro 17,06.

**7) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 65**, classificata come bosco ceduo di classe 1°, consistenza mq. 1.430, reddito dominicale Euro 1,40, reddito agrario Euro 0,44.

**8) - Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 420 (ex particella 18 ed ex particella 307)**, classificata come uliveto-vigneto di classe 3°, consistenza mq. 8.855, reddito dominicale Euro 18,29, reddito agrario Euro 16,01.

**9) Sezione terreni di Arezzo/A, foglio 112, particella 314 (ex particella 22)**, classificata come seminativo arborato di classe 5°, consistenza mq. 3.750, reddito dominicale Euro 3,87, reddito agrario Euro 3,87.

Per i suddetti terreni non sono stati riscontrati contratti di locazione registrati e/o altre forme di cessione anche a titolo gratuito opponibili a terzi.

**Il valore di stima atteso** dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, **è pari ad Euro 18.150,00.**

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

### **\* Lotto 06 \***

**Diritto di proprietà per la quota di 4/5** relativamente ad una piscina privata con resede pertinenziale, situata all'interno di un più ampio compendio immobiliare in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

La piscina e l'area circostante pertinenziale, è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, **foglio 112, particella 315**, zona censuaria seconda, categoria D/6, rendita catastale definitiva Euro 464,00.

Lo stato manutentivo generale è buono.

In base alla documentazione reperita presso i competenti uffici, ai può attestare la sostanziale conformità edilizia e catastale.

Sull'immobile non gravano contratti di locazione registrati e/o altre forme di cessione anche a titolo gratuito opponibili a terzi.

Sulla base di un regolamento interno sottoscritto sia dalla proprietà sia da soggetti non proprietari, è stato regolamentato l'uso della piscina.

Su buona parte dell'area scoperta in prossimità della piscina insiste una viabilità privata in terra battuta e ghiaia, che viene utilizzata da soggetti terzi per accedere alle rispettive unità immobiliari abitative.

Detta viabilità privata è potenzialmente percorribile anche per accedere ai terreni agricoli individuati nel lotto 05.

Sempre in corrispondenza dell'area scoperta a lato della piscina, si colloca il pozzo artesiano con le relative tubazioni di adduzione, il depuratore per le acque nere con le relative tubazioni di adduzione/scarico, e il deposito GPL interrato con le relative tubazioni di adduzione.

Tali servizi sono destinati alle abitazioni che si trovano nel fabbricato individuato dalla particella 21 del foglio 112 di Arezzo/A.

Nel vano tecnico della piscina, oltre ai tradizionali apparati ed impianti necessari per il suo funzionamento, sono installate pompe e apparecchiature per approvvigionamento idrico asservite ad alcune unità abitative del compendio residenziale.

Le apparecchiature elettriche necessarie al funzionamento della piscina e alla sua pulizia, sono approvvigionate dal contatore privato di un alloggio del comparto che non è sottoposto a pignoramento.

***Il valore di stima atteso*** dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, ***è pari ad Euro 17.900,00.***

..°°°°°°°°°°

**\* Lotto 07 \***

**Diritto di proprietà per la quota di 3/5** relativamente ad un'area urbana, situata all'interno di un più ampio compendio immobiliare in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

L'area urbana di mq. 24, è censita al catasto fabbricati di Arezzo Sezione A, **foglio 112, particella 21 subalterno 11**, in categoria F/1, priva di rendita.

L'attuale intestazione catastale riporta una quota di proprietà sbagliata in quanto non tiene conto di un atto di permuta rogato nel Dicembre 2012.

Su detta area urbana insistono camminamenti pedonali che conducono a proprietà private non pignorate oltre ad apparti ad uso collettivo per tutte le unità immobiliari abitative (pignorate e non pignorate) tra cui i contatori del gas e i pozzetti con le saracinesche di chiusura dell'acqua.

***Il valore di stima atteso*** dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, **è pari ad Euro 115.00.**

\_°°°°°°°°°\_

**\* Lotto 08 \***

**Diritto di proprietà per la quota di 5/6** relativamente ad un appezzamento di terreno con prevalente vocazione agricola, situato in prossimità di un più ampio compendio immobiliare in Comune di Arezzo, località Mulinelli.

Il terreno è così censito ed identificato:

***- Sezione terreni di Arezzo A, foglio 112, particella 308 (ex particella 18)***, classificata come uliveto-vigneto di classe 3°, consistenza mq. 1.265, reddito dominicale Euro 2,61, reddito agrario Euro 2,29.

\_°°°°°°°°°\_

Su una parte del terreno insiste una viabilità privata ancora parzialmente da rifinite, che viene utilizzata per accedere alle unità immobiliari individuate nel lotto 01, 02 e 03, nonché per accedere agli altri appezzamenti di terreno agricolo individuati nel lotto 5.

Per il suddetto terreno non sono stati riscontrati contratti di locazione registrati e/o altre forme di cessione anche a titolo gratuito opponibili a terzi.

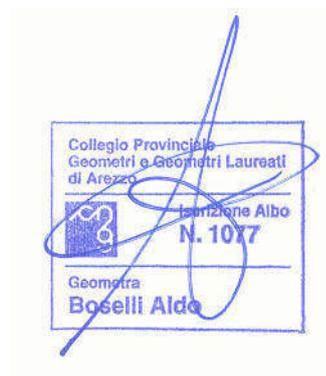
***Il valore di stima atteso*** dopo aver tenuto conto dei vari aspetti, e dopo aver operato alcune riduzioni forfettarie stante la vendita coattiva, **è pari ad Euro 1.250.00.**

..°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_°°\_

In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo 23 Luglio 2018

### ***Il Tecnico Incaricato***



*Si allegano alla presente:*

**Allegato 01** – Documentazione fotografica dei vari immobili pignorati

**Allegato 02-1** – Elaborato grafico del compendio immobiliare formato da unità abitative e dei fabbricati accessori.

**Allegato 02-2** – Elaborato grafico per individuazione e localizzazione degli appezzamenti di terreno.

**Allegato 03** – Fascicolo catastale contenente certificati, planimetrie, estratto di mappa ed elaborato planimetrico con dimostrazione dei subalterni relativamente sia ai fabbricati che ai terreni.

**Allegato 04-1, 04-2, 04-3, 04-4, 04-5 e 04-6** – Fascicolo edilizio suddiviso in sei parti e contenente tutti i precedenti edilizi presentati sia per le singole unità immobiliari sia per l'intero compendio.

**Allegato 05** – Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Arezzo e relativo ai vari appezzamenti di terreno nonché all'area su cui insiste il fabbricato.

**Allegato 06** – Titoli di provenienza a dimostrazione dei diritti di proprietà esistenti sugli immobili.

**Allegato 07** – Visure della CC.RR.II con note e gravami pregiudizievoli.

**Allegato 08** – Preliminari di vendita registrati e non registrati.

**Allegato 09** – Contratto di comodato d'uso gratuito.

**Allegato 10** – Codice fiscale e regolamento condominiale.

**Allegato 11** – Visura camerale della Società pignorata.

**Allegato 12** – Attestazione di trasmissione della perizia alle parti.