

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

N.R.E. 252/2017

RIUNITA ALLA NRE 266/2017

Promossa da

XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX

VS

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. – Dott. Andrea Turturro

In udienza il 07 Maggio 2025

-.°-°-°-°-°-°-

Nell'udienza del 19 Febbraio 2025, il G.E. Dott. Andrea Turturro incaricava l'esperto di integrare la relazione con stima del lotto unico (con e senza il subalterno 15).

-.°-°-°-°-°-°-

***Considerazioni tecniche ed economiche
conseguenti alla formazione di un lotto unico***

Nell'udienza del 19/02/2025, lo scrivente veniva interpellato dal Giudice in merito alla possibilità di poter procedere alla vendita del compendio in un lotto unico.

Nel dare atto che ciò era possibile, veniva fatto presente che un lotto unico sarebbe stato meno appetibile in quanto con un valore più alto,

cumulativo del valore singoli lotti precedentemente costituiti, si andava a ridurre drasticamente la cerchia dei potenziali acquirenti.

Di conseguenza, anche il valore di vendita atteso sarebbe stato minore rispetto a quello potenzialmente ricavabile dalla vendita in più lotti, tenuto conto dei particolari meccanismi di ribasso d'asta che solitamente contraddistinguono una vendita coattiva.

..°-°-°-°-°-°-°-

Il Giudice, nel formulare la richiesta di una nuova perizia integrativa preposta a configurare un lotto unico, ***si è orientato verso due diverse opzioni, ossia un lotto unico con il subalterno 15 e un lotto unico senza il subalterno 15.***

A modesto parere dello scrivente non è necessario precedere alla formazioni di due diversi lotti unici, il primo senza, e il secondo con il subalterno 15 della particella 21.

Nelle perizie già depositate in atti, che per comodità vengono sinteticamente riepilogate, sono stati forniti i necessari chiarimenti in merito al bene a comune non censibile identificato dalla **particella 21 subalterno 15**.

Nello specifico, l'area scoperta indentificata dalla particella 21 subalterno 15 ancorchè non sia riportata nella nota di trascrizione dei pignoramenti, ***potrebbe considerarsi già ricompresa, stante la sua natura pertinenziale ai sensi degli articoli 818 e 2912 del Codice Civile.***

La stretta pertinenzialità tra il bene a comune (sub.15) ed i beni principali deriva dal fatto che il bene a comune è incapace, se preso autonomamente, di produrre un reddito (quindi non ha neppure rilevanza ai fini estimativi) ed è altresì evidente come lo stesso sia anche privo dei minimi requisiti funzionali che consentano il godimento e/o utilizzo dello stesso in autonomia rispetto ai beni principali.

Pertanto, nell'odierna relazione verrà considerato un lotto unico comprendente anche il bene a comune identificato dal subalterno 15 della particella 21.

Nel caso in cui il Giudice decida di non considerarlo ai fini della vendita del lotto unico, basterà semplicemente estrometterlo dall'annuncio di vendita che andrà a redigere in nominando delegato.

..°-°-°-°-°-°-°-

Relazioni peritali già in atti (formazione dei lotti e beni a comune)

Nella prima perizia depositata in data 24 Luglio 2018, al capitolo intitolato “verifica della documentazione ex art 567 c.p.c.”, vennero segnalate una serie di criticità, ed in particolare a pagina 11, veniva evidenziato che nelle note pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) ***non risultava mai indicato il bene a comune non censibile, identificato dalla particella 21 subalterno 15.***

Tale circostanza veniva nuovamente ribadita a pagina 29 della perizia, in cui venivano trattati gli identificativi catastali degli immobili, e specificatamente quelli delle “parti a comune”.

In ambito catastale, l’area scoperta (resede/viabilità) identificata dalla **particella 21 subalterno 15 è classificata come “bene a comune non censibile”** e come tale **non ha una ditta intestataria.**

Purtroppo nell’elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni della particella 21, *non era stato indicato a quali unità immobiliari era estesa la comunione del subalterno 15.*

Anche se mancava questa specifica, la particolare conformazione e la giacitura dell’area scoperta identificata dalla particella 21 subalterno 15 era tale da poterla considerare a comune per tutte le unità immobiliari ricadenti nella particella 21.

-°-°-°-°-°-°-°-

Nell’udienza del 11 Febbraio 2020, per quanto attiene gli impianti insistenti sulla particella 21 subalterno 11 (lotto 7), per quanto attiene i 4/5 della piscina (lotto 6), e in funzione della numerosità dei lotti costituiti nella prima perizia del 24 Luglio 2018, il Giudice chiese una revisione allo scrivente.

Nulla emerse in merito al bene a comune di cui alla particella 21 subalterno 15.

Nella relazione integrativa del 14 Febbraio 2020, venne soltanto ridotto il numero dei lotti (dagli otto iniziali si passò a sei), con soppressione dei lotti 6 e 7.

Le quote dei due lotti eliminati (lotto 6 per i 4/5 e lotto 7 per i 3/5) pur restando indivise, vennero attribuite in ugual misura ai lotti 1, 2, 3 e 4.

..°-°-°-°-°-°-°-

La problematica relativa al bene a comune di cui alla particella 21 subalterno 15, venne attenzionata nuovamente nell'udienza del 12 Maggio 2021.

In quella sede il Giudice incaricò lo scrivente di fornire ulteriori chiarimenti, e più esattamente:

- a) Chiarire se il predetto bene era stato o meno pignorato.
- b) Chiarire se era necessario estendere il pignoramento.

Nella relazione integrativa del 17 Maggio 2021, e più esattamente a pagina 2 e a pagina 6, venivano ribadite le stesse identiche criticità segnalate nella perizia del 24 Luglio 2018.

Quanto alla necessità di estendere il pignoramento, veniva fatto presente che ciò poteva essere evitato.

Il bene a comune di alla ***particella 21 subalterno 15 non era funzionalmente indipendente, e non era in grado di produrre un reddito autonomo.***

Come tale, ancorchè non elencato/indicato nelle note di trascrizione dei pignoramenti, **poteva considerarsi già ricompreso nei pignoramenti riferiti ai beni principali ai sensi degli articoli 818 e 2912 del Codice Civile.**

..°-°-°-°-°-°-°-

Identificavi catastali degli immobili facenti parte del lotto unico

A seguito di alcuni aggiornamenti catastali messi in atto successivamente al deposito della prima perizia, gli immobili oggetto di procedura erano i seguenti:

*** 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.

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

..°°°°°°°°°°

**** 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, e hanno delle 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 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 e/o che ricadono dalla particella 21 del foglio 112 di Arezzo/A.

..°..°..°..°..°..°..

*** 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. XXXXXXXXXX e la XXXXXXXXXXXXXXX.

..°..°..°..°..°..°..

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.

..°°..°°..°°..°°..

Area urbana 04 - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A), foglio 112, particella 309***, classificata come area urbana di mq. 540, priva di rendita e di planimetria identificativa.

L'area urbana è stata costituita in virtù della denuncia di nuova costruzione protocollo AR0069099 del 13 Novembre 2019.

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 05 - Censita alla *sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (A)*, foglio 112, particella 310, classificata come area urbana di mq. 210,00, priva di rendita e di planimetria identificativa.

L'area urbana è stata costituita in virtù della denuncia di nuova costruzione protocollo AR0069100 del 13 Novembre 2019.

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.

..°°°°°°°°°°

Riepilogo dei valori di stima già al netto delle riduzioni applicate per lotto unico

Ferme restando le valutazioni già rese, nella tabella che segue e ai soli fini riepilogativi, vengono riportati i valori di stima al netto dei costi di regolarizzazione e degli abbattimenti forfettari applicati.

La sommatoria dei singoli valori corrisponde al valore complessivo del lotto unico.

Tipologia di immobile e dati identificativi	Valore
Appartamento – particella 21 subalterno 6 per la piena proprietà.	99.300,00
Appartamento – particella 21 subalterno 9 per la piena proprietà.	169.000,00
Appartamento – particella 21 subalterno 14 per la piena proprietà.	76.000,00
Resede a comune – particella 21 subalterno 15	0,00
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



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.

..°°°°°°°°°°..

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

La costituzione di un lotto unico, non modifica quanto è stato già evidenziato nella perizia in atti di Luglio 2018.

..°°°°°°°°°°..

Verifica della conformità catastale

La costituzione di un lotto unico, non modifica quanto è stato già evidenziato nelle perizie in atti.

..°°°°°°°°°°

Precedenti Edilizi degli immobili

La costituzione di un lotto unico, non modifica quanto è stato già evidenziato nella perizia di Luglio 2018.

..°°°°°°°°°°

Verifica della conformità Edilizia

La costituzione di un lotto unico, non modifica quanto è stato già evidenziato nella perizia di Luglio 2018.

..°°°°°°°°°°

Contratti di locazione, comodato, stato di occupazione degli immobili

La costituzione di un lotto unico, non modifica quanto è stato già evidenziato nella perizia di Luglio 2018.

..°°°°°°°°°°

Servitù apparenti e non apparenti

La costituzione di un lotto unico, non modifica quanto è stato già evidenziato nella perizia di Luglio 2018.

..°°°°°°°°°°

Caratteristiche degli impianti

La costituzione di un lotto unico, non modifica quanto è stato già evidenziato nella perizia di Luglio 2018.

..°°°°°°°°°°

Oneri di natura condominiale

La costituzione di un lotto unico, non modifica quanto è stato già evidenziato nella perizia di Luglio 2018.

..°°°°°°°°°°

Sintetica descrizione degli immobili

*** 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.

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, 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 pannelle 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 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.

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 piastelle 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 stando sulla strada privata che si sviluppa sulla particella 308, l'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 9 si trova in posizione centrale, ed è facilmente riconoscibile in quanto è l'unico dotato di scala di accesso esterno.

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 piastrelle 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 sostando 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.

._°_°_°_°_°_°_°_.

RESEDE CON VIABILITA' INTERNA IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 21 SUBALTERNO 15

Si tratta di un'area scoperta contraddistinta da sagoma irregolare e da un'estensione planimetrica pari a circa mq. 440, situata in prossimità del fabbricato principale dove sono localizzate le varie unità abitative.

L'area è parzialmente interessata da una viabilità di comparto privata che serve per accedere alla piscina, ai vari terreni e alle diverse unità immobiliari ricadenti nella particella 21.

-°-°-°-°-°-°-°-

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 in 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 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.

._°_°_°_°_°_°_°_°_

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 309

Si tratta di un'area scoperta contraddistinta da sagoma irregolare e da un'estensione planimetrica pari a circa mq. 540, situata a ridosso dell'unità abitativa identificata dalla particella 21 subalterno 06.

L'area scoperta di cui alla particella 309 è attualmente sovrastata da marciapiedi lastricati in pietra, camminamenti e airole/muri in pietrame, ma prevalentemente è adibita a giardino.

..°°°°°°°°°°

AREA URBANA IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 310

Si tratta di un'area scoperta contraddistinta da sagoma irregolare e da un'estensione planimetrica pari a circa mq. 210, situata a ridosso dell'unità abitativa identificata dalla particella 21 subalterno 09.

L'area scoperta di cui alla particella 310 è attualmente sovrastata da marciapiedi lastricati in pietra, camminamenti e aiole/muri in pietrame, ma prevalentemente è adibita a giardino.

..°..°..°..°..°..°..

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 le 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.

._°_°_°_°_°_°_°_°_.

In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo 29 Marzo 2025

Il Tecnico Incaricato

