TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

N.R.E. 113/2019
A CUI E' RIUNITA LA NRE 70/2020

Promossa da:
XXXXXXXXXXXXXX
VS
XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX

G.E. – Dott.ssa Lucia BRUNI

-°-°-°-°-°-°-

Con provvedimento del 27 Agosto 2019, il G.E. Dott.sa Ilaria BENINCASA nominava 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 in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai data catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari.
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nel pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 condominale contrattuale) o a eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento; qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato acquistato mortis causa.

-°-°-°-°-°-°-°-

02) Integri la documentazione eventualmente mancante, 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) Rediga 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 condominale (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 condominali 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: 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 (un paragrafo per ciascuna porzione, abitazione, magazzino ecc).

Specifichi se il debitore sia titolare di beni a comune non pignorati posti a servizio dei beni pignorati.

-°-°-°-°-°-°-°-

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 procedente e autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo in caso di difformità o mancata idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed 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 dell'articolo 36 del DPR 06 Giugno 2001 n. 380, 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 in conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili, indichi il valore del terreno.

-°-°-°-°-°-°-°-

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione anche ai fini dell'articolo 2923 c.c., precisando in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

Proceda altresì a determinare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del gusto prezzo di locazione) allorchè gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, estragga l'esperto certificato aggiornato di residenza e di stato di famiglia e lo trasmetta senza ritardo al custode giudiziario, oltre a depositarlo in pct).

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 esecutati 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento, e se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla date di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli, con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo a creditore ipotecario che abbia acquisito il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superificie 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 (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessaria alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, 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 condominali 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 e non sanabili indichi il valore del terreno al netto dei costi di demolizione.

-°-°-°-°-°-°-°-

Il Giudice dà atto che le operazioni iniziano contestualmente al giuramento e proseguiranno con il necessario accesso all'immobile unitamente al custode giudiziario.

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

-°-°-°-°-°-°-°-

In data 21 Marzo 2021, il Giudice, vista l'istanza formulata dal creditore procedente XXXXXXXXXXXXXX e dal creditore intervenuto XXXXXXXXXXXXX, rilevata la connessione oggettiva e soggettiva dei beni pignorati nella procedura NRE 70/2020 con quelli pignorati nella procedura NRE 113/2019, disponeva la riunione, stabilendo che l'esperto già nominato nella procedura NRE 113/2019 valutasse anche i beni oggetto della procedura NRE 70/2020.

-°-°-°-°-°-°-°-

Verifica documentazione ex art 567 C.p.c.

Nell'ambito della proceduta ***NRE 113/2019 promossa da XXXXXXXXXXXXXXX,*** sono state prodotte quindici (15) certificazioni notarili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

datate 21 Giugno 2019, in cui vengono trattati per diversa tipologia e dislocazione, vari i compendi immobiliari.

Le certificazioni riguardano solo ed escluvamente gli immobili intestasti alla società debitrice.

-°-°-°-°-°-°-°-

Nell'ambito della procedura ***NRE 70/2020 promossa da XXXXXXXXXXXX***, che d'ufficio è stata riunita alla procedure NRE 113/2019, sono state prodotte due (2) certificazioni notarili nelle quali, vengono presi in esame gli stessi immobili intestati della società debitrice, aggiungendone altri, di proprietà personale del Sig. XXXXXXXXXX.

-°-°-°-°-°-°-°-

La stesura delle certificazioni notarili di entrambe le procedure è stata indubbiamente complessa e molto laboriosa data la numerosità degli immobili e la notevole difficoltà nel ricostruire tutti i passaggi sia in ambito di proprietà che di evoluzione catastale.

Dopo aver messo in atto alcuni riscontri preliminari incrociando i vari dati, sono emerse molteplici criticità, omissioni, e anche delle duplicazioni per quanto attiene le accettazioni di eredità.

Per avere un quadro generale più aderente possibile alla realtà, sono stati reperiti tutti i titoli di provenienza citati nelle certificazioni, e contestualmente sono stati analizzati i tutti titoli precedenti per capire se sussisteva o meno la continuità del ventennio, così come richiesto dai quesiti.

L'esito di questo controllo incrociato, ha messo in evidenza i seguenti aspetti.

-°-°-°-°-°-°-°-

CERTIFICAZIONI DELLA PROCEDURA NRE 113/2019

CERTIFICAZIONE 01 – La certificazione tratta dell'immobile ubicato in Arezzo, Via del Saracino n.XX, censito al *catasto fabbricati di Arezzo sezione A, foglio 172 particella 429 subalterno 01*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La certificazione, per quanto sia corretta in ambito delle provenienze, ometterebbe di segnalare che i due soggetti che hanno venduto alla società debitrice nel 1998, erano divenuti proprietari per successione.

In base ai riscontri effettuati presso la Conservatoria, non risultano trascritte le accettazioni di eredità.

Tale aspetto è stato segnalato in corso di perizia.

Il Giudice, con provvedimento del 04 Febbraio 2022, ha chiarito che non è necessaria l'accettazione di eredità, in quanto il titolo di provenienza in forza del quale la società debitrice ha acquisito il bene, è anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento.

A fronte di tale precisazione, la certificazione può ritenersi idonea.

-°-°-°-°-°-°-°-

CERTIFICAZIONE 02 – La certificazione tratta di un compendio immobiliare di recente epoca di costruzione ubicato in Arezzo, Via Anconetana n. XXX, censito al *catasto fabbricati di Arezzo sezione A, foglio 142, particella 660, subalterni 2, 3, 8, 11, 13, 16, 17 e 20.*

La certificazione può ritenersi sostanzialmente idonea nell'ambito dei titoli di provenienza e degli identificativi catastali.

Tuttavia, nella certificazione notatile e nella nota di trascrizione del pignoramento, ***non risultano indicati i beni a comune, censiti al catasto fabbricati di Arezzo sezione A, foglio 142, particella 660, subalterni 1 e 4.***

-°-°-°-°-°-°-°-

CERTIFICAZIONE 03 – La certificazione tratta di un compendio immobiliare di vecchia epoca di costruzione ubicato in Arezzo, Via Anconetana n. XXXX, censito al *catasto fabbricati di Arezzo sezione A, foglio 142, particella 289, subalterni 6 e 10.*

La certificazione può ritenersi idonea nell'ambito dei titoli di provenienza e degli identificativi degli immobili citati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per tale compendio, il creditore procedente ha già depositato l'accettazione di eredità nei confronti del Sig. XXXXXXXXXX, trascrivendola presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 16 Ottobre 2019 al numero 11.366 di particolare.

L'accettazione di eredità era comunque già in trascritta fin dall'agosto 2008.

La relazione notatile riferita alla procedura NRE 70/2020 segnalava l'assenza delle accettazioni di eredità contro XXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, ancorchè tali accettazioni fossero in realtà già trascritte dall'Agosto 2008.

Infine, sia nella certificazione notarile che nella nota di trascrizione del pignoramento ***non sono indicati i beni a comune, censiti al catasto fabbricati di Arezzo sezione A, foglio 142, particella 289, subalterni 8 e 11.***

-°-°-°-°-°-°-°-

CERTIFICAZIONE 04 – La certificazione tratta di un compendio immobiliare di vecchia epoca di costruzione ubicato in Arezzo, Via Porta Buija n. XXXXXXXX, censito al *catasto fabbricati di Arezzo sezione A, foglio 172, particella 336, subalterni 5, 6 e 7.*

La certificazione può ritenersi idonea nell'ambito dei titoli di provenienza e degli identificativi catastali.

Tuttavia, ***le tre attuali planimetrie catastali in atti, non identificano la totalità del compendio.***

In tal senso non risultano censiti ed accatastati i locali sottotetto a cui si accede tramite una scala a chiocciola in legno che si diparte dal pianerottolo condominale del piano secondo della palazzina.

Dato che il pignoramento è strutturato per aggredire tutta la proprietà, e quindi tutto ciò che si trova nell'intero edificio, è stato necessario allineare correttamente l'intera consistenza immobiliare anche in ambito catastale, procedendo con l'accatastamento del sottotetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A tal proposito va segnalato che in base alla circolare 2E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate, quando le pertinenze (come nella fattispecie) hanno l'accesso indipendente dalle parti a comune (nel nostro caso dal vano scala a comune), necessitano di accatastamento separato, che come tale, impone ovviamente un'autonoma planimetria.

Tale direttiva dell'Agenzia delle Entrate ha ovviamente una finalità esclusivamente fiscale, che esula completamente dai criteri di pertinenzialità definiti in ambito edilizio.

Dovendo procedere all'accatastamento dei vani sottotetto, è stato necessario precisare anche la conformazione e la consistenza della parti a comune.

Ciò ha comportato la redazione di un elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, e la costituzione di nuovi subalterni identificativi dei beni a comune.

Quanto oggi costituito mediante nuovo accatastamento, dovrà essere oggetto di estensione di pignoramento.

-°-°-°-°-°-°-°-

CERTIFICAZIONE 05 – La certificazione tratta di una porzione immobiliare ad uso deposito/magazzino, ubicata in Arezzo, Via Pier della Francesca n. XX, censita al ***catasto fabbricati di Arezzo sezione A, foglio 122, particella 11, subalterno 43.***

La certificazione può ritenersi idonea nell'ambito dei titoli di provenienza e degli identificativi catastali attualmente in atti.

-°-°-°-°-°-°-°-

CERTIFICAZIONE 06 – La certificazione tratta due diversi compendi immobilisri dislocati in zone diverse del territorio comunale

Il primo compendio, ubicato in Arezzo, Via Caduti di El Alamein n. XX (ex Via della Fiorandola n. XX) è censito al ***catasto fabbricati di Arezzo sezione A, foglio 121, particella 57 subalterni 8, 11, 15 e 16.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il secondo compendio, ubicato in Arezzo, Via Giovacchino Rossini n. XX, è censito al *catasto fabbricati di Arezzo sezione A, foglio 103, particella 285, subalterni 9 e 10.*

La certificazione può ritenersi idonea nell'ambito dei titoli di provenienza e degli identificativi catastali.

Tuttavia, l'analisi dei titoli di provenienza ha evidenziato delle omissioni.

Il compendio di Via Giovacchino Rossini n. XX è *dotato di un resede esclusivo, attualmente censito al catasto fabbricati di Arezzo/A, foglio 103, particella 483, nonché classificato come bene a comune.*

In origine era classificato come ente urbano privo di ditta intestataria.

Tale immobile, a parere dello scrivente, andrebbe compreso nel pignoramento per integrare l'effettiva consistenza immobiliare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Analogamente, anche per in compendio in Via Caduti di El Alamein, *i titoli di provenienza evidenziano la sussistenza di un bene a comune* (strada di accesso e resede), identificato al *catasto terreni di Arezzo/A, foglio 121, particella 1412 (ex particella 243), nonché classificato come corte.*

Anche tale particella andrebbe ricompresa nel pignoramento, soprattutto per evitare l'interclusione.

-°-°-°-°-°-°-°-

Nella certificazione notarile veniva inoltre segnalata la mancanza delle trascrizioni relative alle accettazioni di eredità contro il Sig. XXXXXXXXXXX (per il compendio di Via Caduti di El Alamein) *e contro il Sig. XXXXXXXXXX* (per il compendio di Via Rossini).

L'accettazione di eredità contro il Sig. XXXXXXXXX è stata già effettuata, trascrivendola presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 16 Ottobre 2019 al numero 11.367 di particolare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per converso, manca ancora l'accettazione di eredità nei confronti del Sig. XXXXXXXXXXX.

-°-°-°-°-°-°-°-

CERTIFICAZIONE 07 – La certificazione si riferisce ad un area urbana, ubicata in Arezzo, Via Benedetto Croce senza numero civico, censita al *catasto fabbricati di Arezzo sezione A, foglio 105, particella 174, subalterno 28.*

In realtà si tratta di una *porzione di marciapiede pubblico*, che verosimilmente è rimasto in carico alla società debitrice per il mancato trasferimento e/o acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'area urbana, a prescindere dall'uso che la contraddistingue attualmente, *è anche dotata di beni a comune, censiti al catasto fabbricati di Arezzo sezione A, foglio 105, particella 174, subalterni 29, 30, 31 e 32.*

I beni a comune, non vengono presi in esame nella certificazione notarile e nella nota di trascrizione del pignoramento.

Per altro mancherebbe anche l'accettazione tacita di eredità da parte del soggetto che ha venduto/permutato alla società debitrice.

Tale carenza, è stata superata nella procedura NRE 70/2020 mediante accettazione di eredità trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 23 Settembre 2020 al numero 9090 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

CERTIFICAZIONE 08 – La certificazione si riferisce ad un ampio comparto produttivo, in buona parte ancora da ultimare, ubicato in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, che è formato da fabbricati, impianti fotovoltaici e da terreni.

Il compendio fabbricativo, è censito *al catasto fabbricati di Marciano della Chiana, al foglio 7*, ed è così identificato:

- **Particelle 143, 144, 145 e 146**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Particella 137 subalterni 1 e 2**.

- **Particelle 138 subalterni 3 e 4**.

- **Particella 140 subalterni 1 e 2.**

- **Particella 141 subalterni 4, 5 e 6**.

- **Particella 148 subalterni 1 e 2**.

- **Particella 151 subalterni 1 e 2**.

Il compendio formato da terreni, è censito al ***catasto terreni ed è identificato dalle particelle 23, 110, 111, 112, 122, 126, 133, 134, 142, 152, 153, 154, 155 e 156 del foglio 7.***

Nella trascrizione del pignoramento, tutti gli immobili (terreni e fabbricati) sono stati pignorati per il diritto di piena proprietà.

In realtà, alcune porzioni di fabbricato, identificate dalla particella 137 subalterno 2, dalla particella 138 subalterno 4, dalla particella 140 subalterno 2, dalla particella 141 subalterno 4, dalla particella 148 subalterno 2 e dalla particella 151 subalterno 2, sono degli impianti fotovoltaici installati in copertura, per i quali è stato costituito un diritto di superficie venticinquennale a favore di altro soggetto estraneo alla procedura, che di fatto ha realizzato e mantiene/detiene gli impianti.

Inoltre alcuni appezzamenti di terreno, ancorchè intestati alla società debitrice, ***rappresentano delle opere di urbanizzazione*** (strada di comparto e parcheggi pubblici) ***che per convenzione edilizia, dovranno essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale di Marciano della Chiana, una volta completate e collaudate.***

-°-°-°-°-°-°-°-

CERTIFICAZIONE 09 – La certificazione si riferisce a due posti auto scoperti in Arezzo, Località Ponte alla Chiassa senza numero civico, censiti al ***catasto fabbricati di Arezzo sezione A, foglio 11, particella 1327 subalterni 4 e 5.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La certificazione può ritenersi idonea nell'ambito dei titoli di provenienza e degli identificativi catastali

Tuttavia, nella certificazione notarile e nel pignoramento non viene preso in considerazione il bene a comune, censito al catasto fabbricati di Arezzo sezione A, foglio 11, particella 1327 subalterno 1.

-°-°-°-°-°-°-°-

CERTIFICAZIONE 10 – La certificazione tratta di un'area urbana, in Arezzo, Località Ruscello senza numero civico, censita al *catasto fabbricati di Arezzo sezione B, foglio 34, particella 443 subalterno 10.*

Si tratta di una porzione di piazzale confinante con un fabbricato abitativo plurifamiliare.

L'Area urbana è priva di qualunque rilevanza economica ed autonomia funzionale.

A prescindere da tale circostanza, i dati riportati nella certificazione notarile possono considerarsi idonei per l'identificazione del bene.

-°-°-°-°-°-°-°-

CERTIFICAZIONE 11 – La certificazione tratta di due porzioni immobiliari ad uso abitativo, in Arezzo, Località Rigutino.

La prima porzione immobiliare in Località Rigutino n. XX, è censita al *catasto fabbricati di Arezzo sezione B, foglio 85, particella 881, subalterno 1, 2 e 3.*

La seconda porzione immobiliare in Località Rigutino n. XX, è censita al *catasto fabbricati di Arezzo sezione B, foglio 88, particella 889 subalterno 3.*

I dati riportati nella certificazione notarile possono considerarsi idonei sia per quanto attiene le provenienze, sia per quanto attiene gli identificativi catastali.

-°-°-°-°-°-°-°-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CERTIFICAZIONE 12 – La certificazione tratta di una porzione immobiliare ad uso abitativo, in Arezzo, Località Rigutino n. XX, censita al ***catasto fabbricati di Arezzo sezione B, foglio 85, particella 886 subalterno 2 e 3, nonchè particella 883 subalterno 1.***

A prescindere dall'evoluzione catastale ricostruita su base informatizzata, ***il problema riscontrato per la procedura NRE 113/2019, è rappresentato dal fatto che la particella 883 subalterno 1 non individua il resede pertinenziale dell'edificio formato dai subalterni 2 e 3.***

La particella 883 subalterno 1 è il resede pertinenziale di un altro edificio nelle vicinanze di diversa proprietà.

Il resede corretto che doveva essere abbinato alle porzioni di fabbricato pignorato è quello identificato dalla particella 886 subalterno 1 (come indicato nel titolo e come segnalato anche certificazione notarile).

Pertanto è necessario procedere alla rettifica del pignoramento.

-°-°-°-°-°-°-°-

CERTIFICAZIONE 13 – La certificazione tratta di alcuni appezzamenti di terreno agricolo, in Comune di Arezzo, Località Muciafora, censiti al ***catasto terreni di Arezzo sezione A, foglio 12, particelle 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096 e 1098.***

Il creditore procedente ha già depositato l'accettazione tacita di eredità nei confronti della Sig.ra XXXXXXXXXXX trascrivendola presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 16 Ottobre 2019 al numero 11.368 di particolare.

Tale adempimento era stato già ottemperato alcuni anni prima.

I dati riportati nella certificazione notarile possono considerarsi idonei sia per quanto attiene le provenienze, sia per quanto attiene gli identificativi catastali in atti.

-°-°-°-°-°-°-°-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CERTIFICAZIONE 14 – La certificazione tratta di un area urbana, in Arezzo, Località Muciafora, *censita al catasto fabbricati di Arezzo sezione A, foglio 12, particella 341 subalterno 2.*

L'area urbana, per quanto accertato in occasione dei sopralluoghi, non è dotata di accesso autonomo, collocandosi all'interno di una proprietà privata recintata di un soggetto estraneo alla procedura esecutiva.

A prescindere da tale circostanza, i dati riportati nella certificazione notarile possono considerarsi idonei sia in termini delle provenienze che di identificativi catastali.

-°-°-°-°-°-°-°-

CERTIFICAZIONE 15 – La certificazione tratta di un area urbana, in Arezzo, Località Ruscello, censita al *catasto fabbricati di Arezzo sezione B, foglio 34, particella 444.*

Per quanto accertato in occasione dei vari sopralluoghi, *la predetta area urbana si colloca all'interno di una proprietà privata recintata , e non ha accesso autonomo e/o indipendente.*

Formalmente, è parte integrante del resede e di un marciapiede asserviti all'abitazione di altra proprietà estranea al pignoramento.

A prescindere da tale circostanza, i dati riportati nella certificazione notarile possono considerarsi idonei sia in termini di provenienze, sia per quanto attiene gli identificativi catastali.

In corso di perizia, la predetta area è stata oggetto di opposizione.

Per consenso unanime dei creditori procedenti ed intervenuti, è stata estromessa dal pignoramento con provvedimento emesso dal Giudice in data 21/12/2021.

-°-°-°-°-°-°-°-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CERTIFICAZIONI DELLA PROCEDURA NRE 70/2020

Nelle due certificazioni notarili, ***si rilevavano le stesse mancanze, omissioni e criticità già segnalate per le certificazioni notarili riferite alla procedura NRE 113/2019.***

Come già precisato, nella procedura NRE 70/2020, oltre agli stessi beni intestati alla società, sono stati pignorati anche alcuni beni di proprietà personale del debitore, aggiungendo un ulteriore area urbana intestata alla società, e più precisamente:

- ***AREA URBANA IN AREZZO, LOCALITA' RUSCELLO***, censita al ***catasto fabbricati di Arezzo sezione B, foglio 34, particella 442 subalterno 7***, intestata alla società XXXXXXXXXX per la piena proprietà.

Anche tale area urbana, in base ai sopralluoghi effettuati, non è funzionalmente autonoma (non è neppure in grado di produrre un reddito), in quanto si trova inserita all'interno di un passaggio condominale a lato del quale si sviluppa una palazzina multipiano, dove coesistono alloggi di diversa proprietà.

In termini economici, l'immobile ha un valore nullo.

A prescindere da tale aspetto, ***i riferimenti riportati nelle certificazioni notarili posso considerarsi idonei sia in ambito dei titoli di provenienza, sia in ambito di identificativi catastali.***

Se si vorrà comunque procedere con la vendita, il pignoramento andrà esteso anche nei confronti delle parti a comune abbinate alla predetta area urbana.

Le parti a comune, sono catastalmente identificate dalla particella 442 subalterni 1, 2, ,3, 4 e 5.

-o-o-o-o-o-o-o-

- ***COMPENDIO IN AREZZO, VIALE CITTADINI N. 17***, formato da un appartamento situato al piano primo, con annessa cantina e area urbana a piano terra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento con la cantina sono censiti al *catasto fabbricati di Arezzo sezione A, al foglio 122, particella 87 subalterno 3 graffata ed unita con la particella 741 subalterno 1.*

L'area urbana, è censita al *catasto fabbricati di Arezzo sezione A, al foglio 122, particella 1327.*

Sull'appartamento e sulla cantina, il debitore detiene la proprietà per la quota di 1/6, essendo un bene pervenutogli per successione.

In data 23 Settembre 2009 con particolare 9091, è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità contro il Sig. XXXXXXXXXX.

Nell'accettazione di eredità non è riportato il cespite immobiliare di Viale Cittadini, ma sono indicati soltanto alcuni terreni agricoli che sono stati oggetto di convenzione edilizia/atto d'obbligo con il Comune di Bucine.

Sull'area urbana, il debitore detiene il diritto di piena ed assoluta proprietà.

I riferimenti riportati nelle certificazioni notarili possono considerarsi idonei sia in ambito dei titoli di provenienza, sia in ambito di identificativi catastali.

-°-°-°-°-°-°-

- *COMPENDIO IN AREZZO, LOCALITA' CALDESI,* formato da svariati appezzamenti di terreno agricolo a carattere prevalentemente boschivo, tra loro parzialmente accorpati, *censisti al catasto terreni di Arezzo sezione C*, e più esattamente:

- **Foglio 43, particelle 96 e 113.**
- **Foglio 84, particelle 252 e 253.**
- **Foglio 86, particelle 29, 71, 84, 91, 105, 108, 109, 144, 145,150, 151, 153, 186, 188, 189, 224, 226, 227, 228, 229 e 240.**

Su tali terreni (circa 12 ettari) il Sig. XXXXXXXXXX detiene il diritto di proprietà per la quota di 1/3, e anche in questo caso i beni gli sono pervenuti per successione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La prima relazione notatile ***segnalava la mancata trascrizione di alcune accettazioni di eredità che sono state successivamente prodotte dal creditore procedente.***

Purtroppo, analizzando le note di trascrizione delle accettazioni di eredità, ***si riscontra un errore sostanziale di identificazione, nel senso che per i terreni è stata indicata come sezione censuaria quella di Arezzo/A, anziché quella corretta di Arezzo/C.***

L'errata sezione censuaria non identifica correttamente gli immobili, rendendo di fatto inidonee le accettazioni di eredità trascritte e depositate.

Il suddetto errore nella sezione censuaria è stato riscontrato nelle accettazioni di eredità trascritte in data 23 Settembre 2020 ai particolari 9092, 9093 e 9094.

-°-°-°-°-°-°-

Vi sarebbe anche un'altra problematica collaterale che riguarda una parte dei suddetti terreni, e che di fatto coinvolgerebbe un soggetto estraneo alla procedura.

Il problema riguarda una convenzione edilizia (atto unilaterale l'obbligo) ***siglata con il Comune di Bucine, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 16 Giugno 2016 al numero 5.928 di particolare.***

L'atto d'obbligo (convenzione edilizia), è finalizzato ad un piano di miglioramento agricolo ambientale richiesto dal Sig. XXXXXXXXXX titolare dell'Azienda Agricola XXXXXXXXXXXXXX, che per altro ha in conduzione (mediante contrattato di locazione di fondi rustici ancora intestato al defunto Sig. XXXXXXXX) alcuni terreni sottoposti a pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I terreni pignorati rientrano nella capacità produttiva dell'azienda Agricola XXXXXXXXXXXXXXX, e nello specifico sono quelli **censiti al foglio 86 di Arezzo/C, particelle 150, 151, 153, 224, 226, 227, 228 e 229.**

Il piano di miglioramento agricolo ambientale ha una durata decennale ai sensi e per gli effetti degli articoli 74 e 84 della Legge Regionale n. 65/2014, e prevede fra le altre cose, anche la realizzazione di un nuovo fabbricato di civile abitazione con magazzino e rimessa attrezzi al piano interrato, per i quali il richiedente si è impegnato:

a) A realizzare tutti gli interventi previsti dal programma di miglioramento agricolo ambientale in virtù dei quali è stata autorizzata la realizzazione di un nuovo fabbricato.

b) A non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati, necessari allo svolgimento dell'attività agricola e quelle connesse per il periodo di validità del programma.

c) A non modificare la destinazione d'uso agricola del nuovo edificio rurale ad uso abitativo per almeno 20 anni dalla sua ultimazione.

d) *A non frazionare il fondo, né alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti*.

La clausola di cui al punto D) vieta espressamente di separare/dividere il fondo principale (fabbricati) dalla superfici fondiarie (terreni).

In caso di vendita dei terreni e di decadenza del contratto di locazione, può essere compromessa la funzionalità dell'Azienda XXXXXXXXXXXXXXX, e di conseguenza può essere inficiato anche il programma di miglioramento agricolo ambientale.

Per evitare l'insorgenza di tali problematiche, nella conformazione dei lotti che verrà resa in sede di perizia, i suddetti terreni costituiranno un lotto a sè stante, con l'intento di incentivare l'attuale conduttore all'eventuale acquisto degli stessi limitatamente alla quota pignorata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-o-o-o-o-o-o-o-

Attuale proprietà dei beni pignorati

I vari compendi immobiliari sottoposti a procedura esecutiva appartengono ai seguenti soggetti:

1) XXXXXXXXXXXX in liquidazione, con sede in Arezzo, Via Pier della Francesca n. XX – Partita Iva XXXXXXXXXXXX – Amministratore e liquidatore Sig. XXXXXXXXXX.

La società, è titolare dei seguenti immobili:

A) Deposito attualmente allestito per finalità abitative in Comune di Arezzo, Via del Saracino n. XX.

Sul predetto immobile, *la società detiene il diritto di piena proprietà*.

-o-o-o-o-o-o-o-

B) Intero edificio formato da locale commerciale a piano terra, da due appartamenti ai piani soprastanti e locali sottotetto allestiti per finalità abitative e per attività di affittacamere, in Comune di Arezzo, Via Porta Buija n. XXXXXXXXXX.

Sul predetto compendio, *la società detiene il diritto di piena proprietà*.

-o-o-o-o-o-o-o-

C) Appartamento, garage e resede privato in Comune di Arezzo, Via Giovacchino Rossini n. XX.

Sui predetti immobili, *la società detiene il diritto di piena proprietà*.

-o-o-o-o-o-o-o-

D) Deposito/magazzino in Comune di Arezzo, Via Pier della Francesca n. XX.

Sul predetto immobile, *la società detiene il diritto di piena proprietà*.

-o-o-o-o-o-o-o-

E) Due locali ad uso deposito/cantina in Comune di Arezzo, Via Anconetana n. XXX.

Sui predetti immobili, *la società detiene il diritto di piena proprietà*.

-o-o-o-o-o-o-o-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

F) Due appartamenti, due aree urbane e quattro posti auto scoperti in Comune di Arezzo, Via Anconetana n. XXX.

Sui predetti immobili, *la società detiene il diritto di piena proprietà*.

-°-°-°-°-°-°-

G) Due piccoli monolocali e altrettante soffitte in Comune di Arezzo, Via Caduti di El Alamein n. XX (ex Via della Fiorandola n. XX).

Sui predetti immobili, *la società detiene il diritto di piena proprietà.*

-°-°-°-°-°-°-

H) Un area urbana di forma curvilinea (destinata a marciapiede pubblico) in Comune di Arezzo, Via Benedetto Croce.

Sul predetto immobile, *la società detiene il diritto di piena proprietà, che in concreto deve intendersi superato dall'uso pubblico conferito all'area.*

-°-°-°-°-°-°-

I) Due posti auto scoperti in Comune di Arezzo, Località Ponte alla Chiassa.

Sui predetti immobili, *la società detiene il diritto di piena proprietà*.

-°-°-°-°-°-°-

L) Tre unità abitative, in altrettanti edifici (due dei quali totalmente indipendenti), in Comune di Arezzo, Località Rigutino n. XXXXXXXXXX.

Sui predetti immobili, *la società detiene il diritto di piena proprietà*.

-°-°-°-°-°-°-

M) Tre aree urbane in Comune di Arezzo, Località Ruscello, prive di funzionalità e incapaci di produrre reddito.

Sui predetti immobili, *la società detiene il diritto di piena proprietà.*

Una delle tre aree è stata oggetto di istanza opposizione, e con provvedimento del Giudice del 21 Dicembre 2021, è stata estromessa dal pignoramento.

-°-°-°-°-°-°-

N) Dieci appezzamenti di terreno agricolo ed un'area urbana in Comune di Arezzo, Località Muciafora, che nell'insieme coprono un'area di circa mq. 7.000.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sui predetti immobili, *la società detiene il diritto di piena proprietà*.

-°-°-°-°-°-°-°-

O) Varie porzioni di edificio produttivo (in buona parte ancora da completare), con annesse cabine elettriche di distribuzione e appezzamenti di terreno destinati in buona parte alle opere di urbanizzazione, in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte.

Sui predetti immobili, la società detiene il diritto di piena proprietà.

Il compendio pignorato comprende anche degli impianti fotovoltaici installati sulla copertura delle porzioni immobiliari principali, che di fatto appartengono ad una società estranea alla procedura.

Per la realizzazione degli impianti fotovoltaici, è stato costituito un apposito diritto di superficie a favore della Società XXXXXXXXXXXX per la durata di 25 anni.

I creditori procedenti delle odierne procedure non hanno titolo nei confronti della predetta società proprieraria degli impianti.

-°-°-°-°-°-°-°-

2) XXXXXXXXXX, nato ad Arezzo il XX Giugno 19XX (Codice Fiscale – XXXXXXXXXXXXXX), residente Arezzo, Località Bagnaia n. XXXX.

In base all'estratto riassuntivo dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Castiglion Fiorentino, il Sig. XXXXXXXX è coniugato con la Sig.XXXXXXXXX, con cui ha contratto matrimonio in data XX Luglio 19XX.

In quella sede, i coniugi hanno optato per il regime di separazione dei beni.

Dall'estratto riassuntivo dell'atto di matrimonio, emergono tre fondi patrimoniali, e più esattamente:

1) Fondo patrimoniale costituito in virtù di atto del 24 Marzo 1993 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 34066), trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 26 Marzo 1993 al numero 2857 di particolare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel fondo patrimoniale sono confluiti fabbricati in Comune di Arezzo, Via XXV Aprile che originariamente appartenevano alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXX.

2) Fondo patrimoniale costituito in virtù di atto del 12 Febbraio 1997 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 58226), trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 21 Febbraio 1997 al numero 1626 di particolare.

Nel fondo patrimoniale sono confluiti fabbricati e terreni in Comune di Arezzo, Località Bagnaia n. XX intestati alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXX.

3) Fondo patrimoniale costituito in virtù di atto del 28 Febbraio 2012 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 143173 –raccolta 22.501), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 06 Marzo 2021 al numero 2031 di particolare.

Nel fondo patrimoniale è confluito un appartamento in Grosseto cointestato a XXXXXXXXX e XXXXXXXXXX.

-°-°-°-°-°-°-°-

Il Sig**. XXXXXXXXXXXX**, detiene diritti di proprietà sui seguenti immobili:

A) Appartamento a piano primo e locale di deposito a piano terra, ubicati in uno stabile condominale multipiano in Arezzo, Viale Cittadini n. XX

Su tale compendio, *la proprietà è pari alla quota di 1/6.*

-°-°-°-°-°-°-°-

B) Area urbana situata al piano terra con sovrastate copertura a sbalzo, ubicata nel comparto condominale di Viale Cittadini n. XX in Arezzo.

Sull'area urbana, *la proprietà si riferisce all'intero.*

-°-°-°-°-°-°-°-

C) Vari terreni agricoli situati in zona collinare in Comune di Arezzo, Località Caldesi e zone limitrofe, coprenti un estensione leggermente inferiore a 12 ettari.

Sui terreni, *la proprietà è pari alla quota di 1/3.*

-°-°-°-°-°-°-°-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per un maggiore dettaglio della proprietà, si rimanda ***agli allegati 13 e 14 della perizia*** intitolati "certificazione anagrafica" e "visura camerale della società".

-°-°-°-°-°-°-°-

Titoli di provenienza

La proprietà dei vari compendi immobiliari si è formalizzata in virtù del seguenti titoli/atti di provenienza:

* Proprietà di XXXXXXXXX *

* Via del Saracino n. XX – Arezzo *

Atto di compravendita del 28 Settembre 1998, rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 68.578 – raccolta 7.320), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Ottobre 1998 al numero 9.469 di particolare.***

Si tratta di un atto di compravendita multiplo.

Con la prima vendita, le Sigg.re ***XXXXXXXX*** e ***XXXXXXXX***, ciascuna per le rispettive quote e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano alla Società ***XXXXXXXXXXX*** (in atti rappresentata) una porzione di immobile sito in Arezzo, Via del Saracino n. 34/36 in stato di degrado e di fatiscenza.

Gli immobili trasferiti alla società acquirente, erano identificati al catasto fabbricati di ***Arezzo/A, foglio 172, particella 429 subalterno 1*** (deposito al civico n. 36), particella 429 subalterno 2 (deposito al civico n. 34), e particella 429 subalterno 4 (appartamento al civico n. 34).

La vendita avveniva nello 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 veniva dichiarato in Lire 73.000.000.

-°-°-°-°-°-°-°-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ***Alla Sig.ra XXXXXXX***, la proprietà era pervenuta per successione legittima della Sig.XXXXXXX, deceduta il XX Dicembre 19XX.

A seguito del decesso, in data 28 Febbraio 1981 è stata presentata denuncia di successione n. 55, volume 496, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 01 Aprile 1981 al numero 3162 di particolare.

In base alle verifiche svolte, non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

- ***Alla Sig.ra XXXXXXXXXXX,*** la proprietà era pervenuta per successione legittima del Sig. XXXXXXXXXX, deceduto il XX Aprile 19XX.

A seguito del decesso, veniva presentata ***denuncia di successione n. 27 volume 364 del 23 Agosto 1966.***

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-1 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

* Via Porta Buja *

Atto di compravendita del 21 Aprile 2006, rogato dal Notaio Giuseppe De Stefano (repertorio 53.815 – raccolta 9.143), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Maggio 2006 al numero 5.565 di particolare.***

Con tale atto, la Società ***XXXXXXXXXXX*** (in atti rappresentata), vendeva e trasferiva alla ***XXXXXXXXXXX*** (in atti rappresentata) un intero edificio da cielo a terra, ubicato in Comune di Arezzo, Via Porta Buija n. XXXXX, composto da locale adibito a ristorante al piano terra, appartamento al piano primo, e altro appartamento ad uso residence al piano primo e secondo, nonché alcuni locali soffitta.

Gli immobili oggetto di compravendita erano identificati al catasto fabbricati di ***Arezzo/A, foglio 172, particella 336 subalterno 5*** (negozio), ***particella 336 subalterno 6*** (appartamento), e ***particella 336 subalterno 6*** (appartamento ad uso residence).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La vendita avveniva nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con tutti gli annessi, accessori, pertinenze, etc.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Euro 1.125.200,50, parzialmente corrisposto con accollo della residua parte di un mutuo.

-°-°-°-°-°-°-°-

Alla società ***XXXXXXXXX*** il compendio ***era pervenuto dalla società XXXXXXXXXX*** in virtù di atto di compravendita multiplo soggetto ad Iva del 30 Dicembre 2002 a rogito del Notaio Andrea Martini (repertorio 77.139 – raccolta 8.103), registrato ad Arezzo il 10 Gennaio 2003 al numero 192, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Gennaio 2003 al numero 625 di particolare, e successiva rettifica trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 17 Febbraio 2003 al numero 2297 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Alla società ***XXXXXXXXXXX*** il compendio era pervenuto dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX, in virtù di atto di compravendita del 03 Maggio 1999 a rogito del Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 73.751 – raccolta 8.026), registrato ad Arezzo il 24 Maggio 1999 al numero 1592 volume 16, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 11 Maggio 1999 al numero 5023 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-2 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

** Via Giovacchino Rossini n. 42 – Arezzo **

Atto di compravendita del 19 Dicembre 2006, rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 123.629 – raccolta 16.618), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 30 Dicembre 2006 al numero 17.891 di particolare.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si tratta di un atto di compravendita multiplo in virtù del quale il Sig. XXXXXXXX titolare dell'omonima impresa, vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXXX numerosi immobili disseminati nel territorio comunale di Arezzo.

Tra questi (articolo 1 lettera D) vi è anche un appartamento posto al piano secondo con relativo garage al piano terra ed ente urbano ubicati in Via Giovacchino Rossini n. XX.

Il compendio veniva identificato al catasto fabbricati di ***Arezzo/A, foglio 103***, ***particella 285 subalterno 9*** (l'appartamento) ,***particella 289 subalterno 10*** (il garage) e ***particella 483 censita al catasto terreni come ente urbano*** (attualmente censita come bene a comune).

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con tutti gli annessi, accessori, pertinenze, dipendenze, usi, servitù, se ed in quanto apparenti o legalmente costituite, parti in comune come per legge o destinazione.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Euro 164.000,00, in parte pagato con accollo della residua parte di un mutuo.

-°-°-°-°-°-°-°-

Al Sig. ***XXXXXXXXXX***, il compendio era pervenuto dalla Sig.ra ***XXXXXXXXXX*** in virtù di decreto di trasferimento del 15 Dicembre 2005 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 511), registrato ad Arezzo in data 29 Dicembre 2005 al numero 2553 volume 26, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09 Gennaio 2006 al numero 274 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Alla Sig.ra ***XXXXXXXXXX***, il compendio era pervenuto per successione del congiunge ***XXXXXXXXXX***, deceduto in data XX Agosto 19XX.

Il Sig. XXXXXXX (figlio di XXXXXXXXXX) aveva rinunciato all'eredità tramite verbale di rinuncia del 06 Settembre 1995 presso la Prefettura di Arezzo, registrato il 13 Settembre 1995 al numero 2086, volume 21 serie 4.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Venne pertanto presentata denuncia di successione n. 97 volume 686 del 19 Dicembre 1995 (unico erede indicato è il coniuge superstite), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03 Giugno 1996 al numero 5333 di particolare.

In base alle verifiche condotte, ***non risulta trascritta l'accettazione di eredità.***

-°-°-°-°-°-°-°-

Ai Sigg.ri ***XXXXXXXX e XXXXXXXXXX***, il compendio era pervenuto dalla Cooperativa XXXXXXXXXX, in virtù di atto di assegnazione del 30 Dicembre 1977 rogato dal Notaio Cesare Gonnelli, registrato ad Arezzo il 19 Gennaio 1978 al numero 591 volume 656, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 28 Gennaio 1978 al numero 982 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-3 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

* Viale Pier della Francesca *

Atto di compravendita del 28 Giugno 2006, rogato dal Notaio Giovanna Acquisti (repertorio 35.514 – raccolta 7.790), registrato a Firenze il 11 Luglio 2006 al numero 4.155 serie 1T, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Luglio 2006 al numero 9.511 di particolare.***

Con tale atto, i Sigg.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, ciascuno per le rispettive quote e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano alla Società XXXXXXXXXX (in atti rappresentata), una porzione immobiliare ad uso magazzino, sita in Comune di Arezzo, Via Pier della Francesca n. XX.

Il compendio oggetto di vendita era identificato al catasto fabbricati di ***Arezzo/A, foglio 122***, ***particella 11 subalterno 43***.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, parti di proprietà a comune per la quota proporzionale alla sua consistenza, etc.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Euro 120.000,00.

-°-°-°-°-°-°-°-

I Sigg.ri XXXXXXXX a XXXXXXXXXX erano divenuti proprietari in virtù dei seguenti titoli:

A) Per successione legittima del padre XXXXXXX, deceduto in Firenze il XX Ottobre XXXXXXXXX.

In virtù del decesso venne presentata denuncia di successione registrata il 16 Aprile 2001, al n. 66 volume 3.573 presso l'Ufficio di Firenze.

Segue accettazione tacita di eredità contestualmente all'atto di compravendita del 28 Giugno 2006 a rogito Notaio Acquisti Giovanna, ***trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Luglio 2006 al numero 9512 di particolare.***

B) Per atto di compravendita del 12 Aprile 1967 a rogito del Notaio Mauro Tito (Repertorio 32.858 – raccolta 5.475), registrato a Borgo San Lorenzo in data 09 Maggio 1967 al numero 1.197, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09 Maggio 1967 al volume 2439, particolare 2.812.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-4 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

* Via Anconetana n. XXX– Arezzo *

1) Atto di compravendita del 01 Agosto 2008, rogato dal Notaio Michele Tuccari (repertorio 40.916 – raccolta 5.408), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.773 di particolare.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con tale atto, la Sig.ra XXXXXXXXXX limitatamente alla quota di 1/2, vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXXX alcune porzioni di fabbricato e un terreno, ubicati in Arezzo, Via Anconetana n. XXX.

Il compendio oggetto di trasferimento era identificato al catasto fabbricati di ***Arezzo/A, foglio 142***, ***particella 289 subalterni 1, 4, 5, 6, 7 e 8,*** (da cui deriveranno i nuovi subalterni 9 e 10) nonché al catasto terreni di ***Arezzo/A, foglio 142, particella 293.***

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, parti di proprietà a comune per la quota proporzionale alla sua consistenza, etc.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Euro 155.000,00.

-°-°-°-°-°-°-°-

Alla Sig.ra ***XXXXXXXXXX***, il compendio era pervenuto per successione legittima del coniuge ***XXXXXXXXXX***, deceduto in data 20 Febbraio 2007.

A seguito del decesso veniva presentata denuncia di successione n. 30 volume 893 del 22 Ottobre 2007, trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 20 Dicembre 2007 al numero 17.222 di particolare.

L'altro erede di XXXXXXXXXX, ossia il Sig. XXXXXXXXX, aveva rinunciato all'eredità in forza di atto del 09 Maggio 2007 rogato dal Notaio Nadio Barbagli (repertorio 61.723) registrato ad Arezzo il 23 Maggio 2007 al numero 1.577 serie 1T.

Segue accettazione di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.776 di particolare, nuovamente trascritta in data 16 Ottobre 2019 al numero 11.366 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Al Sig. XXXXXXXXXX, il compendio era pervenuto per successione dei genitori, e più precisamente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) Successione del 01 Aprile 1992 al numero 626 – volume 23, presentata a seguito del decesso del Sig. XXXXXXXXXX avvenuto il XX Settembre 19XX, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 aprile 1992 al numero 4.956 di particolare.

Segue accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.774 di particolare.

b) Successione del 03 Febbraio 1996 al numero 89 – volume 267, presentata a seguito del decesso della Sig.ra XXXXXXXXXX avvenuto il XX Settembre 19XX, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Settembre 1996 al numero 8.968 di particolare.

Segue accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.775 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

2) Decreto di trasferimento del 16 Ottobre 2007, emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 357) ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Novembre 2007 al numero 14.967 di particolare.***

In virtù di tale decreto, la Società XXXXXXXXXX diveniva proprietaria limitatamente alla quota di 1/2, del compendio immobiliare che apparteneva alla Sig.ra XXXXXXXXXX, e nello specifico porzioni di fabbricato e terreni, identificati al catasto fabbricati di ***Arezzo/A, foglio 142, particella 289, subalterni 1, 2***, nonché al catasto terreni di ***Arezzo/A, foglio 142, particelle 289 e 293.***

Il prezzo di aggiudicazione era di Euro 98.640,00.

-°-°-°-°-°-°-°-

Alla Sig.ra XXXXXXXXXX, il compendio era pervenuto per successione dei genitori, e più precisamente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) Successione del 01 Aprile 1992 al numero 626 – volume 23, presentata a seguito del decesso del Sig. XXXXXXXXXX avvenuto il XX Settembre 19XX, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 aprile 1992 al numero 4.956 di particolare.

Non sussiste l'accettazione di eredità da parte di XXXXXXXXXX.

b) Successione del 03 Febbraio 1996 al numero 89 – volume 267, presentata a seguito del decesso della Sig.ra XXXXXXXXXX avvenuto il xx Settembre 19xx, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Settembre 1996 al numero 8.968 di particolare.

Non sussiste l'accettazione di eredità da parte di XXXXXXXXXX.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-5 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

** Via Anconetana n. XXX – Arezzo **

1) Atto di compravendita del 18 Marzo 2008, rogato dal Notaio Michele Tuccari (repertorio 40.097 – raccolta 5.159), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 25 Marzo 2008 al numero 3.841 di particolare.***

Con tale atto, il Sig. XXXXXXXXXX, vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXX alcuni appezzamenti di terreno con vocazione edificabile, ubicati in Arezzo, Via Anconetana.

Il compendio oggetto di trasferimento era identificato al catasto terreni di ***Arezzo/A, foglio 142, particelle 318 e 319*** (da cui in seguito deriverà la particella 660).

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, parti di proprietà a comune per la quota proporzionale alla sua consistenza, etc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Euro 55.000,00.

-°-°-°-°-°-°-°-

Al Sig. *XXXXXXXXXXXX*, il compendio era pervenuto dalla Sig.ra *XXXXXXXXXXX* in virtù di decreto di trasferimento del 13 Dicembre 2005 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 503), registrato ad Arezzo in data 22 Dicembre 2005 al numero 2.490 volume 95, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Gennaio 2006 al numero 51 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Alla Sig.ra *XXXXXXXXXXXXX*, il bene era pervenuto per atto di donazione del 01 Settembre 1989 rogato dal Notaio Pieralberto Suzzi (repertorio 61.650 - raccolta 7.175), registrato ad Arezzo il 15 Settembre 1989 al numero 2.804 volume 83, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 Settembre 1989 al numero 8.664 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

2) Atto di compravendita del 01 Agosto 2008, rogato dal Notaio Michele Tuccari (repertorio 40.916 – raccolta 5.408), *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.773 di particolare.*

Con tale atto, la Sig.ra XXXXXXXXXX limitatamente alla quota di 1/2, vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXXX alcune porzioni di fabbricato e un terreno, ubicati in Arezzo, Via Anconetana n. 208.

Il compendio oggetto di trasferimento era identificato al catasto fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 289 subalterni 1, 4, 5, 6, 7 e 8, (da cui deriveranno i nuovi subalterni 9 e 10) nonché al catasto terreni di *Arezzo/A, foglio 142, particella 293.*

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, parti di proprietà a comune per la quota proporzionale alla sua consistenza, etc.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Euro 155.000,00.

-°-°-°-°-°-°-

Alla Sig.ra ***XXXXXXXXXX***, il compendio era pervenuto per successione legittima del coniuge ***XXXXXXXXXX***, deceduto in data 20 Febbraio 2007.

A seguito del decesso era stata presentata denuncia di successione n. 30 volume 893 del 22 Ottobre 2007, trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 20 Dicembre 2007 al numero 17.222 di particolare.

L'altro erede di XXXXXXXXXX, ossia il Sig. XXXXXXXXX, aveva rinunciato all'eredità in forza di atto del 09 Maggio 2007 rogato dal Notaio Nadio Barbagli (repertorio 61.723) registrato ad Arezzo il 23 Maggio 2007 al numero 1.577 serie 1T.

Segue accettazione di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.776 di particolare, nuovamente trascritta in data 16 Ottobre 2019 al numero 11.366 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-

Al Sig. XXXXXXXXXX, il compendio era pervenuto per successione dei genitori, e più precisamente:

a) Successione del 01 Aprile 1992 al numero 626 – volume 23, presentata a seguito del decesso del Sig. XXXXXXXXX avvenuto il XX Settembre 19XX, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 aprile 1992 al numero 4.956 di particolare.

Segue accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.774 di particolare.

b) Successione del 03 Febbraio 1996 al numero 89 – volume 267, presentata a seguito del decesso della Sig.ra XXXXXXXXX avvenuto il XX Settembre 19XX,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Settembre 1996 al numero 8.968 di particolare.

Segue accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Agosto 2008 al numero 10.775 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

3) Decreto di trasferimento del 16 Ottobre 2007, emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 357) ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Novembre 2007 al numero 14.967 di particolare.***

In virtù di tale decreto, la Società XXXXXXXXXX diventava proprietaria limitatamente alla quota di 1/2, del compendio immobiliare che apparteneva alla Sig.ra XXXXXXXXXX, e nello specifico porzioni di fabbricato e terreni, identificati al catasto fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 289, subalterni 1, 2, nonché al catasto terreni di ***Arezzo/A, foglio 142, particelle 289 e 293.***

Il prezzo di aggiudicazione era di Euro 98.640,00.

-°-°-°-°-°-°-°-

Alla Sig.ra XXXXXXXXXX, il compendio era pervenuto per successione dei genitori, e più precisamente:

a) Successione del 01 Aprile 1992 al numero 626 – volume 23, presentata a seguito del decesso del Sig. XXXXXXXXX avvenuto il XX Settembre 19XX, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 aprile 1992 al numero 4.956 di particolare.

Non sussiste l'accettazione di eredità da parte di XXXXXXXXXX.

b) Successione del 03 Febbraio 1996 al numero 89 – volume 267, presentata a seguito del decesso della Sig.ra XXXXXXXXX avvenuto il XX Settembre 19XX, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Settembre 1996 al numero 8.968 di particolare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non sussiste l'accettazione di eredità da parte di XXXXXXXXXX.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-6 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

* Via Caduti di El Alamein n. XX – Arezzo *

Atto di compravendita del 19 Dicembre 2006, rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 123.629 – raccolta 16.618), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 30 Dicembre 2006 al numero 17.891 di particolare.***

Con tale atto, il Sig. XXXXXXXXXX titolare dell'omonima impresa, vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXXX (in atti rappresentata), vari immobili disseminati nel territorio comunale di Arezzo.

Tra questi vi è anche quello in Via Caduti di El Alamein (ex Via della Fiorandola), identificato al catasto fabbricati di ***Arezzo/A, foglio 121***, ***particella 57 subalterni 08, 11, 15 e 16.***

Nella vendita era compresa anche un ***area rurale a comune con più immobili*** (tra cui quelli da cui erano derivati gli attuali subalterni 8, 11, 15 e 16), identificata al ***catasto terreni di Arezzo/A, foglio 121, particella 1412 (ex particella 253)***.

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, parti di proprietà a comune per la quota proporzionale alla sua consistenza, etc.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Euro 213.461,00 con parziale accollo di mutuo già acceso.

-°-°-°-°-°-°-°-

Al Sig. ***XXXXXXXXXX***, il compendio ***era pervenuto dalla società XXXXXXXX*** in virtù di atto di compravendita del 27 Maggio 2003 a rogito del Notaio Fabrizio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pantani (repertorio 106.173 – raccolta 12.314), registrato ad Arezzo il 04 Luglio 2003 al numero 2511 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 05 Giugno 2003 al numero 7.351 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Alla Società ***XXXXXXXXXXX*** il compendio ***era pervenuto dai Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*** in virtù di atto di compravendita del 27 Maggio 2002 a rogito del Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 100.655 – raccolta 11.346), registrato ad Arezzo il 04 Giugno 2002 al numero 2138 volume 22, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 31 Maggio 2002 al numero 6.280 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Ai Sigg.ri ***XXXXXXXXXXXXXXXXXXX***, il compendio era pervenuto per successione del loro padre XXXXXXXXX, deceduto in Arezzo il XX Dicembre 19XX.
A seguito del decesso, in data 28 Luglio 1999 è stata presentata denuncia di successione n. 61, volume 752, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 28 Agosto 2000 al numero 9.487 di particolare.
Segue accettazione tacita di eredità, trascritta in data 16 Ottobre 2019 al numero 11.367 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-7 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

** Via Benedetto Croce – Arezzo **

Atto di permuta del 19 Ottobre 1998, rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 68.939 – raccolta 7.389), registrato ad Arezzo il 09 Novembre 1998 al numero 4.225 – volume 43, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 28 Ottobre 1998 al numero 10.233 di particolare.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con tale atto, la Sig.ra XXXXXXXX cedeva in permuta alla Società XXXXXXXXXX, un intero fabbricato di vecchia epoca di costruzione con relativa area di sedime, in Arezzo, Via Benedetto Croce XXX.

Il compendio ceduto in permuta era identificato al catasto fabbricati di ***Arezzo/A, foglio 105*** , ***particella 174 subalterno 1, 2 e 3.***

In cambio dell'immobile ricevuto, la società XXXXXXXXXX si impegnava ad effettuare interventi di ampliamento e di ristrutturazione già concessionate, cedendo il futuro alloggio che sarebbe stato realizzato o al piano secondo o al piano mansarda.

In base alla scelta effettuata, l'alloggio sarebbe stato corredato di posti auto pertinenziali.

La permuta avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, etc.

Il corrispettivo di permuta veniva dichiarato in Lire 290.000.000.

Segue atto di accertamento di avvenuta esistenza di cosa futura e ricognizione catastale del 13 Dicembre 2000, rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 89.978 - -raccolta 9.885), registrato ad Arezzo il 29 Dicembre 2000, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 05 Gennaio 2001 al numero 26 di particolare.

Con tale atto si accertava l'avvenuta esistenza del nuovo fabbricato con contestuale trasferimento a favore della Sig. ra XXXXXXXXXX di due porzioni abitative, un garage e due aree urbane.

Il tutto censito al catasto fabbricati di Arezzo/A, foglio 105, particella 174, subalterni 8, 19, 20, 25 e 26.

Alla società XXXXXXXXXX rimaneva in carico la restante parte del compendio di nuova costruzione, tra cui l'area urbana censita al catasto fabbricati di Arezzo/A, foglio 105, particella 174 subalterno 28**.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nei rispettivi trasferimenti immobiliari erano ricomprese le parti a comune, identificate al catasto fabbricati di Arezzo/A, foglio 105, particella 174, subalterni 29, 30, 31 e 32.

-°-°-°-°-°-°-°-

La Sig.ra ***XXXXXXXXXXX*** era divenuta proprietaria in virtù dei seguenti titoli:

a) Atto di divisone del 31 Dicembre 1990 rogato dal Notaio Marco Fanfani (repertorio 12.349 – raccolta 1.413), registrato ad Arezzo in data 21 Gennaio 1991 al numero 661 volume 143, trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 Gennaio 1991 al numero 1.292 di particolare.

b) Per successione del padre XXXXXXXXXXX, deceduto in Arezzo il 03 Marzo 1973, a seguito di cui è stata presentata denuncia di successione n. 48 volume 532 del 28 Giugno 1984, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 24 Ottobre 1984 al numero 9.727 di particolare.

Segue accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Settembre 2020 al numero 9.090 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-8 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

* Località Ponte alla Chiassa – Arezzo *

Atto di compravendita del 29 Novembre 2010, rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 123.629 – raccolta 16.618), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Dicembre 2010 al numero 14.411 di particolare.***

Con tale atto, il Sig. XXXXXXXXX, vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXXX (in atti rappresentata), un appezzamento di terreno agricolo, in Località Ponte alla Chiassa, identificato al ***catasto terreni di Arezzo/A, foglio 11, particella 1300 da cui in seguito deriverà la particella 1327.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, etc.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Euro 10.000,00.

-°-°-°-°-°-°-°-

Il Sig. Caporali Alfredo era divenuto proprietario per successione del proprio padre XXXXXXXXXX, deceduto in Arezzo in data XX Febbraio 20XX, in forza di cui veniva presentata denuncia di successione n. 1844, volume 9990 del 28 Ottobre 2010, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Gennaio 2011 al numero 637 di particolare.

Contestualmente all'atto di compravendita del 29 Novembre 2010, ***segue accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Dicembre 2010 al numero 14.412 di particolare.***

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-9 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

** Località Rigutino civici n. XXXXXXXXXX – Arezzo **

1) Atto di compravendita del 07 Gennaio 2010, rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 130.187 – raccolta 20.235), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Gennaio 2010 al numero 144 di particolare.***

Con tale atto, la Società XXXXXXXXXX (in atti rappresentata), vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXXX (in atti rappresentata), due diverse porzioni di fabbricato residenziale facenti parte della Lottizzazione C47, tra cui l'edificio indipendente con resede pertinenziale circostante, in Località Rigutino Nord, identificato al ***catasto fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 886 subalterni 1, 2 e 3.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, etc.

Il corrispettivo di vendita per entrambe le porzioni di edifico trattate, veniva dichiarato in complessivi Euro 777.272,72.

-°-°-°-°-°-°-°-

Alla società ***XXXXXXXXXX***, una parte dell'area di lottizzazione era pervenuta ***da XXXXXXXXXXXXX***, in virtù di atto di compravendita del 07 Febbraio 2003 a rogito Notaio Nadio Barbagli (repertorio 53.014 – raccolta 7.524), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Dicembre 2003 al numero 2.123 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

All'Istituto XXXXXXXXXXXXX, l'area era pervenuta per devoluzione ad Enti Ecclesiastici ex artt. 22, 28 e 30 della Legge 222/85 mediante decreto del Presidente della Repubblica del 20 Maggio 1985, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Febbraio 1990 al numero 2.096 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

2) Atto di compravendita del 27 Marzo 2009, rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 128.807 – raccolta 19.380), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 30 Marzo 2009 al numero 3.686 di particolare.***

Con tale atto, la Società XXXXXXXXXX (in atti rappresentata), vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXXX (in atti rappresentata), due diverse porzioni di fabbricato residenziale facenti parte della Lottizzazione C47, e più esattamente:

- Edificio indipendente con resede pertinenziale circostante, in Località Rigutino Nord, identificato al ***catasto fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 881 subalterni 1, 2 e 3.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Edificio indipendente con resede pertinenziale circostante suddiviso in due appartamenti, in Località Rigutino Nord, identificato al ***catasto fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 889 subalterni 1 e 2*** (da cui in seguito deriveranno i nuovi subalterni 3 e 4).

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, etc.

Il corrispettivo di vendita per entrambe le porzioni di edifico trattate, veniva dichiarato in complessivi Euro 930.000,00.

-°-°-°-°-°-°-°-

Alla società **XXXXXXXXXX**, l'area di lottizzazione era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

a) Dal Sig. *XXXXXXXXXX* in virtù di atto di compravendita del 07 Settembre 2004 a rogito Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 112.973 – raccolta 13.745) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 05 Ottobre 2004 al numero 12.435 di particolare.

Al Sig. XXXXXXXXX, i terreni erano pervenuti per atto di divisione del 14 Luglio 1998 rogato dal Notaio Luigi Lauro (repertorio 49863 – raccolta 8.084), registrato ad Arezzo il 30 Luglio 1998 al numero 2.341 volume 24, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 Luglio 1998 ai numeri 6.934 e 6.935 di particolare.

b) Da *XXXXXXXXXXXXXXXXXX*, l'area era pervenuta per devoluzione ad Enti Ecclesiastici ex artt. 22, 28 e 30 della Legge 222/85 mediante decreto del Presidente della Repubblica del 20 Maggio 1985, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Febbraio 1990 al numero 2.096 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-10 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Località Badicorte – Marciano della Chiana *

1) Atto di cessione immobiliare con parziale assunzione di appalto del 06 Agosto 2010, rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 131.337 – raccolta 20.918), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09 Agosto 2010 al numero 9.939 di particolare.***

Con tale atto, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXXX (in atti rappresentata), alcune porzioni di terreno edificabile, facenti parte del comparto di lottizzazione artigianale-industriale denominato B1 BAD 02 di cui allo strumento urbanistico del Comune di Marciano.

I terreni oggetto di cessione, erano identificato al catasto terreni di Marciano della Chiana, al ***foglio 7, particelle 23, 110, 112, 122, 115, 116, 120, 126 e 127.***

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, etc.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in complessivi Euro 1.580.000,00 in parte da corrispondere mediante assunzione di appalto.

A fronte di tale clausola, la Società XXXXXXXXXX si assumeva l'onere dell'appalto per edificare un fabbricato da destinare ad attività produttive sul terreno rimasto in proprietà alla venditrice, censito al catasto terreni di Marciano della Chiana, al foglio 7, particella 114.

A garanzia delle opere da eseguire, veniva sottoscritta polizza fidejussoria n. 3908 del 06 Agosto 2010 a favore della venditrice (fino alla concorrenza massima di Euro 1.000.000,00) presso Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco-Umbro.

-°-°-°-°-°-°-°-

Alla Sig.ra ***XXXXXXXXXXXXXXXX***, i terreni erano pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) Atto di compravendita del 30 Giugno 1966 rogato dal Notaio Giorgio Borgioli (repertorio 14.423 – raccolta 8.033), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Luglio 1966 al numero 2.365 di particolare.

Segue successiva cessazione dell'usufrutto contro la Sig.ra XXXXXXXXXX, in forza di sentenza emessa dal Tribunale di Arezzo in data 15 Giugno 1994 (repertorio 6.750), trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 26 Settembre 1995 al numero 8.891 di particolare.

b) Atto di compravendita del 20 Febbraio 1967 rogato dal Notaio Guglielmo Veltroni (repertorio 9.811 – raccolta 3.304), registrato ad Arezzo in data 11 Marzo 1967 al numero 565 – volume 170, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 Marzo 1967 al numero 1.807 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

2) Atto di costituzione di diritto di superficie finalizzato alla realizzazione, gestione e manutenzione di impianto fotovoltaico del 11 Luglio 2011, autenticato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 133.052 – raccolta 21.857), registrato ad Arezzo in data 14 Luglio 2011 al numero 5.663, *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Luglio 2011 al numero 7.969 di particolare.*

Con tale atto la Società XXXXXXXXXX (parte cedente), ha costituito e trasferito ai sensi dell'articolo 952 c.c. a favore della Società XXXXXXXXXX (concessionario) un diritto esclusivo di superficie sopra al lastrico solare del costruendo fabbricato, identificato al catasto fabbricati di Marciano della Chiana, *al foglio 7, particella 136 subalterno 2, particella 137 subalterno 2, particella 138 subalterno 2, particella 139 subalterno 2, particella 140 subalterno 2, particella 141 subalterno 2*, al fine di realizzare, gestire e mantenere un impianto fotovoltaico di potenza massima pari a circa 2.350 KW.

Il diritto di superficie ha una durata di venticinque (25) anni, al termine del quale il predetto diritto di superficie sarà automaticamente estinto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il corrispettivo di cessione per il diritto di superficie veniva dichiarato in complessivi Euro 400.000,00 da corrispondere in un'unica soluzione entro la data del 08 Luglio 2011.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-11 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

* Località Muciafora – Arezzo *

Appezzamenti di terreno agricolo

Atto di compravendita del 23 Luglio 2010, rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 131.233 – raccolta 20.848), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 28 Luglio 2010 al numero 9.233 di particolare.***

Si tratta di un atto di compravendita multiplo con cui i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per le rispettive quote e congiuntamente per l'intero, vendevano degli appezzamenti di terreno a vari soggetti, tra cui anche alla Società XXXXXXXXXX in atti rappresentata.

Alla società XXXXXXXXXX venivano trasferiti gli appezzamenti di terreno censiti in Comune di ***Arezzo/A, foglio 12, particelle 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1098 e 1099.***

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui i terreni si trovavano, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive esistenti e servitù passive apparenti, etc.

Il corrispettivo di vendita veniva dichiarato in Euro 21.000,00.

-°-°-°-°-°-°-°-

Ai Sigg.ri XXXXXXXXXXX, i terreni erano pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

a) Per successione dalla Sig.ra **XXXXXXXXX**, deceduta in Arezzo in data XX Gennaio 20XX, a fronte di cui è stata presentata denuncia di successione n. 97

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

volume 787 del 18 Giugno 2001, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 19 Marzo 2002 al numero 3.702 di particolare.

Segue accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Arezzo in data 13 Novembre 2006 al numero 15.222 di particolare, nuovamente trascritta in data 16 ottobre 2019 al numero 11.368 di particolare.

b) Dal Sig XXXXXXXXXX in virtù di atto di compravendita del 14 Dicembre 2004 rogato dal Notaio Michele Tuccari (repertorio 27.987 – raccolta 2.713) registrato ad Arezzo in data 16 Dicembre 2004 al numero 6415 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 16 Dicembre 2004 al numero 15.645 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-12 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

** Località Muciafora – Arezzo **

Area urbana

Atto di compravendita del 20 Luglio 2009, rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 129.381 – raccolta 19.273), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 28 Luglio 2009 al numero 8.895 di particolare.***

Con tale atto, i Sigg.ri XXXXXXXXXXXX, ciascuno per le rispettive quote e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano alla Società XXXXXXXXXX (in atti rappresentata), una porzione di fabbricato corredato di resede pertinenziale a comune, oltre a porzione di resede in posizione distaccata.

Il tutto identificato al catasto fabbricati di ***Arezzo/A, foglio 12, particella 48 e particella 341 subalterno 2.***

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

azioni, ragioni, diritti, servitù, se ed in quanto apparenti o legalmente costituite, parti in comune come per legge o per destinazione.

Il corrispettivo di vendita, veniva dichiarato in Euro 111.000,00.

-°-°-°-°-°-°-°-

Ai Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXX, i terreni erano pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

a) Per successione dalla Sig.ra XXXXXXXXXX deceduta in Arezzo in data XX Gennaio 20XX, a fronte di cui è stata presentata denuncia di successione n. 97 volume 787 del 18 Giugno 2001, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 19 Marzo 2002 al numero 3.702 di particolare.

Segue accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Arezzo in data 13 Novembre 2006 al numero 15.222 di particolare, nuovamente trascritta in data 16 ottobre 2019 al numero 11.368 di particolare.

b) Dal Sig. ***XXXXXXXXXX*** in virtù di atto di compravendita del 14 Dicembre 2004 rogato dal Notaio Michele Tuccari (repertorio 27.987 – raccolta 2.713) registrato ad Arezzo in data 16 Dicembre 2004 al numero 6415 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 16 Dicembre 2004 al numero 15.645 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Al Sig. **XXXXXXXX**, gli immobili erano pervenuti dal Sig. ***XXXXXXXXXX*** in virtù di atto di donazione del 15 Aprile 2004 rogato dal Notaio Michele Tuccari (repertorio 21.474 – raccolta 2.156), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 07 Aprile 2004 al numero 4.470 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Al Sig. **XXXXXXXXXX**, gli immobili erano pervenuti in virtù di atto di divisione del 27 Gennaio 2003 rogato dal Notaio Pieralberto Suzzi (repertorio 85.112), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gennaio 2003 al numero 1.386 di particolare, con cui veniva a cessare la comunione con la Sig.ra **XXXXXXXXXXX.**

Segue successivo atto di conferma del 17 Febbraio 2012 rogato dal Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 19.863), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 01 Marzo 2012 al numero 2.411 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Ai Sigg.ri **XXXXXXXXXXXXX**, per atto di compravendita del 08 Maggio 1991 rogato dal Notaio Maurizio Licenziati (repertorio 8.108), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 26 Maggio 1981 al numero 4.777 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 06-13 della perizia*.

-°-°-°-°-°-°-°-

** Località Ruscello – Arezzo **

Area urbana – Arezzo/B – Foglio 34 – Particella 442 sub.7

Atto di compravendita del 15 Gennaio 2009, rogato dal Notaio Francesco Cirianni (repertorio 8.949 – raccolta 5.465), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 Gennaio 2009 al numero 729 di particolare.***

Con tale atto, il Sig. XXXXXXXXXXX vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXX (in atti rappresentata), una porzione di fabbricato in Località Ruscello n. XXXX, corredato di resede pertinenziale (giardino), oltre a porzione di resede in posizione distaccata.

Il tutto identificato al catasto fabbricati di ***Arezzo/B, foglio 34, particella 442, subalterni 7, 10 e 30 oltre a parti a comune identificate dalla particella 442 subalterni 1, 2, 3, 4, e 5.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù, se ed in quanto apparenti o legalmente costituite, parti in comune come per legge o per destinazione.

Il corrispettivo di vendita, veniva dichiarato in Euro 52.000,00.

-°-°-°-°-°-°-°-

Al Sig. **XXXXXXXXXXX** il compendio era pervenuta dalla **XXXXXXX XX**, in virtù di atto di compravendita del 15 Luglio 2004, rogato dal Notaio Giovan Battista Cirianni (repertorio 138.922 – raccolta 39.132), registrato ad Arezzo in data 23 Luglio 2004 al numero 3852 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 26 Luglio 2004 al numero 10.011 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Alla **XXXXXXXXXXX**, il bene era pervenuto dalla **Società XXXXXXXXXX** in virtù di atto di compravendita del 31 Agosto 2001 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 95.588 – raccolta 10.601), registrato ad Arezzo in data 05 Settembre 2001, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 04 Settembre 2001 al numero 10.021 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Alla **Società XXXXXXXXXX**, il bene era pervenuto dalla Sig.ra **XXXXXXXXXX** in virtù di atto di compravendita del 10 Giugno 1998 rogato dal Notaio Andrea Martini (repertorio 7.813 – raccolta 2.520), registrato ad Arezzo in data 29 Giugno 1998, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 22 Giugno 1998 al numero 5.919 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-14 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

** Località Ruscello – Arezzo **

Area urbana – Arezzo/B – Foglio 34 – Particella 443 sub.10

Atto di compravendita del 15 Ottobre 1998, rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 68.896 – raccolta 7.379), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Ottobre 1998 al numero 10.134 di particolare.***

Con tale atto, il Sig. XXXXXXXXXX vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXX (in atti rappresentata), un intero fabbricato in Località Ruscello n. XX, corredato di resede pertinenziale esclusivo.

Il tutto identificato al catasto fabbricati di ***Arezzo/B, foglio 34, particella 443*** (da cui in seguito deriverà la particella 443 sub.10).

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù, se ed in quanto apparenti o legalmente costituite, parti in comune come per legge o per destinazione.

Il corrispettivo di vendita, veniva dichiarato in Lire 125.000.000.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-14 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

** Località Ruscello – Arezzo **

Area urbana – Arezzo/B – Foglio 34 – Particella 444

Atto di compravendita del 10 Giugno 1998, rogato dal Notaio Andrea Martini (repertorio 7.813 – raccolta 2.520), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 22 Giugno 1998 al numero 5.919 di particolare.***

Con tale atto, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXX vendeva e trasferiva alla Società XXXXXXXXX (in atti rappresentata), un intero fabbricato corredato di garage pertinenziale e resede in Località Ruscello.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il tutto identificato al catasto fabbricati di ***Arezzo/B, foglio 34, particella 404 subalterni 1, 2 e 3*** (da cui un seguito deriverà la particella 444).

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui il compendio si trovava, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù, se ed in quanto apparenti o legalmente costituite, parti in comune come per legge o per destinazione.

Il corrispettivo di vendita, veniva dichiarato in Lire 170.000.000.

NB- La predetta area urbana, con provvedimento del 21 Dicembre 2021 da parte del Giudice delle Esecuzioni e su espressa autorizzazione dei creditori procedenti ed intervenuti, è stata estromessa dal pignoramento.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-14 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

* Proprietà di XXXXXXXXXX *

* Viale Cittadini – Arezzo *

Area urbana – Arezzo/A – Foglio 122 – Particella 1327

Atto di compravendita del 09 Novembre 1982, rogato dal Notaio Maurizio Licenziati (repertorio 9.996 – raccolta 4.194), registrato ad Arezzo il 26 Novembre 1982 al numero 5.557 volume 995, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 16 Novembre 1982 al numero 9.348 di particolare.***

Si tratta di un atto di compravendita multiplo.

Con la seconda vendita, i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per le rispettive quote e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano al Sig. XXXXXXXXX un piccolo fondo con annesso terreno pertinenziale.

Il tutto identificato al catasto fabbricati di ***Arezzo/A, foglio 122 particella 87 subalterno 2 e particella 1327.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il corrispettivo di vendita, veniva dichiarato in Lire 7.400.000.

-°-°-°-°-°-°-°-

Ai venditori, il compendio era pervenuto in virtù di atto di compravendita del 04 Novembre 1980 rogato dal Notaio Maurizio Licenziati (repertorio 7.382), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Novembre 1980 al numero 9.636 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-15 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

** Viale Cittadini n. 17 – Arezzo **

Appartamento e accessori

Denuncia di Successione n. 1994 volume 9996 del 09 Ottobre 2013, presentata per l'avvenuto decesso dei Sig. ***XXXXXXX*** avvenuto in data XX Ottobre 20XX.

I chiamati all'eredità sono la Sig.ra XXXXXXXXX (coniuge superstite), e i Sigg.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (figli).

La successione è stata ***trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09 Dicembre 2013 al numero 11.692 di particolare.***

Il compendio di Via Cittadini nell'ambito della denuncia di successione è stato indicato semplicemente come particella 87 subalterno 3 del foglio 122 di Arezzo/A, quando invece alla particella 87 Subalterno 3 è graffata ed unita anche la particella 741 subalterno 1.

Segue accettazione tacita di eredita parziale, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Settembre 2020 al numero 9.091 di particolare.

Nella nota di accettazione di eredità, non è inserito il compendio di Viale Cittadini, ma soltanto alcuni appezzamenti di terreno in Località Caldesi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-°-°-°-°-°-°-°-

Il compendio era pervenuto al Sig. **XXXXXXXXXX** limitatamente alla quota di 1/2 di proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Maurizio Licenziati (repertorio 9.996 – raccolta 4.194), registrato ad Arezzo il 26 Novembre 1982 al numero 5.557 volume 995, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 16 Novembre 1982 al numero 9.348 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-16 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

* Località Caldesi – Arezzo *

Denuncia di Successione n. 1994 volume 9996 del 09 Ottobre 2013, a seguito del decesso dei Sig. ***XXXXXXXXXX*** in data 23 Ottobre 2012.

I chiamati all'eredità sono la Sig.ra Laurenzi Ida (coniuge superstite), e i Sigg.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (figli).

La successione è stata ***trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 09 Dicembre 2013 al numero 11.692 di particolare.***

Nella nota di trascrizione sono inseriti i seguenti immobili, censiti al catasto terreni di Arezzo/C:

- Foglio 43, particelle 96 e 113.
- Foglio 84, particella 252 e 253.
- Foglio 86, particella 26, 29, 71, 84, 91, 105, 108, 109, 144, 145, 150, 151, 153, 186, 188, 189, 224, 226, 227, 228, 229 e 240.

Nella nota di accettazione tacita di eredita parziale, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Settembre 2020 al numero 9.091 di particolare sono inseriti solo una parte dei predetti terreni e più precisamente:

- Foglio 86, particella 150, 151, 153, 186, 188, 189, 224, 226, 227, 228 e 229.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-o-o-o-o-o-o-o-

I terreni erano pervenuti al Sig. ***XXXXXXXXXXX*** in virtù dei seguenti titoli:

a1) Atto di divisione e donazione del 19 Aprile 2002 rogato dal Notaio Miriam Rita Vitiello (repertorio 27.015), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Maggio 2002 al numeri 6.015 e 6.016 di particolare.

Seguono accettazioni tacite di eredità trascritte in data 23 Settembre 2020 contro XXXXXXXXX (trascrizione particolare 9092 e particolare 9093) e contro XXXXXXXXXX (trascrizione particolare 9094).

Come segnalato in sede di verificata della certificazione ex art 567 Cpc, nelle suddette accettazioni di eredità, ***è stata sbagliata la sezione censuaria.***

Anziché indicare la sezione di Arezzo/C (sezione corretta), è stata indicata la sezione di Arezzo/A (sezione sbagliata).

a2) Successione n. 62 volume 747 del 06 Maggio 1999 presentata ad Arezzo a seguito della morte della Sig.ra XXXXXXXXXX.

La successione è stata trascritta in data 17 Maggio 2000 al numero 5.354 di particolare.

a3) Successione n. 572 volume 64 del 05 Settembre 1988 presentata ad Arezzo a seguito della morte del Sig. XXXXXXXXXX.

La successione è stata trascritta in data 08 Settembre 1988 al numero 8.501 di particolare.

-o-o-o-o-o-o-o-

b1) Atto di divisione del 08 Maggio 2003 rogato dal Notaio Nadio Barbagli (repertorio 53.934), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 16 Maggio 2003 al numero 6.586 di particolare.

Con tale atto veniva sciolta la comunione tra i Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Segue accettazione tacita di eredità trascritta in data 23 Settembre 2020 contro Gallorini Dino (trascrizione particolare 9095).

b2) Successione n. 62 volume 747 del 06 Maggio 1999 presentata a Arezzo seguito della morte della Sig.ra XXXXXXXXXX

La successione è stata trascritta in data 17 Maggio 2000 al numero 5.354 di particolare.

B3) Successione n. 39 volume 966 del 22 Giugno 1984 presentata a Pistoia a seguito della morte del Sig. XXXXXXXXXXX.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 06-17 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base delle certificazioni ventennali prodotte in atti dai creditori procedenti, nonché sulla base delle verifiche eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo , si evidenziano i seguenti gravami pregiudizievoli:

* Formalità a nome di XXXXXXXXX S.r.l. *

01) ***Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario,*** nascente da atto del 20 Febbraio 2003 a rogito Notaio Andrea Martini (repertorio 79.207 – raccolta 8.273), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 27 Febbraio 2003 con il numero ***670 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 2.720.000,00 (di cui Euro 1.360.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXXXXX Srl.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili oggetto di ipoteca sono il compendio immobiliare in Arezzo, Via Porta Buija, catastalmente censito alla sezione fabbricati di *Arezzo/A, di cui foglio 172, particella 336 subalterno 5, subalterno 6 e subalterno 7.*

-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 07-1 della perizia*.

-°-°-°-°-°-°-

* Formalità a nome di XXXXXXXXXX *

01) *Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento,*

nascente da atto del 30 Settembre 2015 a rogito Notaio Francesco Cirianni (repertorio 21.739 – raccolta 14.551), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 12 Ottobre 2015 con il numero *1.695 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 5.600.000,00 (di cui Euro 3.200.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXXX per il diritto di superficie.

Gli immobili oggetto di ipoteca si riferiscono al compendio immobiliare in Marciano della Chiana, Località Badicorte, catastalmente censito alla sezione fabbricati di *Marciano della Chiana, di cui foglio 7, particella 136 subalterno 2, particella 137 subalterno 2, particella 138 subalterno 4, particella 139 subalterno 2, particella 140 subalterno 2, particella 141 subalterno 4, particella 147 subalterno 2, particella 148 subalterno 2 e particella 151 subalterno 2.*

-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 07-2 della perizia*.

-°-°-°-°-°-°-

* Formalità a nome di XXXXXXXXXX *

01) *Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario,*

nascente da atto del 05 Novembre 2004 a rogito Notaio Fabrizio Pantani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(repertorio 113.715 – raccolta 14.020), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 11 Novembre 2004 con il numero ***4.739 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 270.000,00 (di cui Euro 135.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro il Sig. XXXXXXXXXX.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono il compendio immobiliare in Arezzo, Via Caduti di El Alamein, catastalmente censito alla sezione fabbricati di ***Arezzo/A, di cui foglio 121, particella 57 subalterno 8 e subalterno 16.***

-°-°-°-°-°-°-°-

02) ***Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario,*** nascente da atto del 09 Maggio 2006 a rogito Notaio Giovan Battista Cirianni (repertorio 140.825 – raccolta 40.492), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 17 Maggio 2006 con il numero ***1.997 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 270.000,00 (di cui Euro 180.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXed è contro il Sig. XXXXXXXXXX.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono il compendio immobiliare in Arezzo, Via Rossini, catastalmente censito alla sezione fabbricati di ***Arezzo/A, di cui foglio 103, particella 285 subalterno 9 e subalterno 10, nonché particella 483.***

-°-°-°-°-°-°-°-

03) ***Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 21 Maggio 2016 con repertorio 1953/2016 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03 Giugno 2016 con il numero ***1.091 di particolare.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 560.000,00 (di cui Euro 172.089,48 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX, nonché contro il Sig. XXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria, per quanto attiene il Sig. XXXXXXXXXX sono riportati vari cespiti e più esattamente:

Unità Negoziale 02

Immobile 01 – Comune di Arezzo/A, foglio 122, particella 1327 (Area urbana in Via Cittadini).

Unità Negoziale 03

Immobile 01 – Comune di Arezzo/A, foglio 122, particella 741 subalterno 1 (Appartamento in Via Cittadini XX).

Unità Negoziale 04

Immobili da 1 a 26 – Comune di Arezzo/C, foglio 43 particelle 96 e 113, foglio 84 particelle 252 e 253, foglio 86, particelle 26, 29, 71, 84, 91, 105, 108, 109, 144, 145, 150, 151, 153, 186, 188, 189, 224, 226, 227, 228, 229 e 240.

-°-°-°-°-°-°-°-

04) ***Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 08 Agosto 2016 con repertorio 1117 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 26 Agosto 2016 con il numero ***1.751 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 150.000,00 (di cui Euro 133.542,14 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX, nonché contro il Sig. XXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria, per quanto attiene il Sig. XXXXXXXXXX sono riportati vari cespiti e più esattamente:

Unità Negoziale 03

Immobile 01 – Comune di Arezzo/A, foglio 122, particella 87 subalterno 3 graffata ed unita con la particella 741 subalterno 1 (Compendio di Via Cittadini).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità Negoziale 04

Immobili da 1 a 26 – Comune di Arezzo/C, foglio 43 particelle 96 e 113, foglio 84 particelle 252 e 253, foglio 86, particelle 26, 29, 71, 84, 91, 105, 108, 109, 144, 145, 150, 151, 153, 186, 188, 189, 224, 226, 227, 228, 229 e 240.

-.-.-.-.-.-.-.-

05) ***Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 25 Agosto 2016 con repertorio 1232/2016 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Settembre 2016 con il numero ***1.817 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 250.000,00 (di cui Euro 222.045,83 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX, nonché contro il Sig. XXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria, per quanto attiene il Sig. XXXXXXXXXX, sono riportati vari cespiti e più esattamente:

Unità Negoziale 02

Immobile 01 – Comune di Arezzo/A, foglio 122, particella 1327 (Area urbana in Via Cittadini).

Unità Negoziale 03

Immobile 01 – Comune di Arezzo/A, foglio 122, particella 87 subalterno 3 graffata ed unita con la particella 741 subalterno 1 (Compendio di Via Cittadini).

Unità Negoziale 04

Immobili da 1 a 26 – Comune di Arezzo/C, foglio 43 particelle 96 e 113, foglio 84 particelle 252 e 253, foglio 86, particelle 26, 29, 71, 84, 91, 105, 108, 109, 144, 145, 150, 151, 153, 186, 188, 189, 224, 226, 227, 228, 229 e 240.

-.-.-.-.-.-.-.-

06) ***Verbale di pignoramento immobili,*** emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo repertorio 635/2020 del 28 Febbraio 2020, trascritto presso la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Aprile 2020 al numero ***3.369 di particolare***.

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da XXXXXXXXXXX, ed è contro la Società XXXXXXXXXX, nonché contro il Sig. XXXXXXXXXX.

Nella nota di trascrizione, limitatamente al Sig. XXXXXXXXXX sono elencati i seguenti immobili:

Unita negoziale 02

Immobile 01 – Comune di Arezzo/A, foglio 122, particella 1327 (Area urbana in Via Cittadini).

Unità Negoziale 03

Immobile 01 – Comune di Arezzo/A, foglio 122, particella 741 subalterno 1 (Compendio di Via Cittadini XX).

Unità Negoziale 04

Immobili da 1 a 26 – Comune di Arezzo/C, foglio 43 particelle 96 e 113, foglio 84 particelle 252 e 253, foglio 86, particelle 26, 29, 71, 84, 91, 105, 108, 109, 144, 145, 150, 151, 153, 186, 188, 189, 224, 226, 227, 228, 229 e 240.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 07-3 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

* Formalità a nome di XXXXXXXXXXXX*

01) ***Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo,*** nascente da atto del 19 Dicembre 2006 a rogito Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 123.630 – raccolta 16.619), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 30 Dicembre 2006 con il numero ***5.220 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 288.000,00 (di cui Euro 144.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili oggetto di ipoteca sono il compendio immobiliare in Arezzo, Via Pier della Francesca, catastalmente censito alla sezione fabbricati di ***Arezzo/A, di cui foglio 122, particella 11 subalterno 43.***

-°-°-°-°-°-°-°-

02) ***Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo,*** nascente da atto del 19 Dicembre 2006 a rogito Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 123.630 – raccolta 16.619), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 30 Dicembre 2006 con il numero ***5.221 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 204.000,00 (di cui Euro 102.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa ed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono il compendio immobiliare in Arezzo, Via Caduti di El Alamein, catastalmente censito alla sezione fabbricati di ***Arezzo/A, di cui foglio 121, particella 57 subalterno 11 e subalterno 15.***

-°-°-°-°-°-°-°-

03) ***Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo,*** nascente da atto del 04 Giugno 2009 a rogito Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 129.121 – raccolta 19.564), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 10 Giugno 2009 con il numero ***1.699 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 1.400.000,00 (di cui Euro 700.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono il compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino, catastalmente censito alla sezione fabbricati di ***Arezzo/B, di cui foglio 85, particella 881 subalterni 1, 2 e 3, nonché particella 889 subalterno 1 e subalterno 2.***

- Segue annotamento n. 1860 del 14 Luglio 2009 per erogazione di saldo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Segue annotamento n. 1861 del 14 Luglio 2009 per frazionamento in quota, in virtù di atto del 07 Luglio 2009 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 129.324) con il quale si attribuiva agli immobili identificati dalla particella 881 subalterni 2 e 3 una quota capitale di Euro 335.000,00, mentre all'immobile identificato dalla particella 889 subalterno 02 si attribuiva una quota capitale di Euro 210.000,00.

-°-°-°-°-°-°-°-

04) ***Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo,*** nascente da atto del 07 Gennaio 2010 a rogito Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 130.188 – raccolta 20.236), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Gennaio 2010 con il numero ***48 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 1.400.000,00 (di cui Euro 700.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono il compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino, catastalmente censito alla sezione fabbricati di ***Arezzo/B, di cui foglio 85, particella 883 subalterni 1, 3 e 5, nonché particella 886 subalterni 1, 2 e 3.***

- Segue annotamento n. 346 del 04 Febbraio 2010 per erogazione di saldo.

- Segue annotamento n. 347 del 04 Febbraio 2010 per frazionamento in quota, in virtù di atto del 28 Gennaio 2010 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 130.272) con il quale si attribuiva agli immobili identificati dalla particella 886 subalterni 2 e 3 una quota capitale di Euro 400.000,00, mentre agli immobili identificati dalla particella 883 subalterni 3 e 5 si attribuiva una quota capitale di Euro 300.000,00.

-°-°-°-°-°-°-°-

05) ***Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario,*** nascente da atto del 16 Febbraio 2010 a rogito Notaio Michele Tuccari (repertorio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

41.936 – raccolta 6.246), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Febbraio 2010 con il numero ***509 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 1.340.000,00 (di cui Euro 670.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono i terreni su cui sorgerà il nuovo compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana 206, catastalmente censito alla sezione terreni di ***Arezzo/A, di cui foglio 142, particelle 293, 318 e 319.***

- Segue annotamento n. 1953 del 18 Giugno 2010 per erogazione parziale.
- Segue annotamento n. 3032 del 18 Ottobre 2010 per erogazione parziale.
- Segue annotamento n. 207 del 27 Gennaio 2011 per erogazione parziale.
- Segue annotamento n. 208 del 27 Gennaio 2011 per restrizione beni.
- Segue annotamento n. 209 del 27 Gennaio 2011 per frazionamento in quota, in virtù di atto del 28 Gennaio 2010 rogato dal Notaio Michele Tuccari (repertorio 42.659) con il quale si attribuiva agli immobili identificati dalla particella 660 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 e 20 una quota capitale di Euro 600.000,00, mentre agli immobili identificati dalla particella 660 subalterni 6 e 15 si attribuiva una quota capitale di Euro 70.000,00.
- Segue annotamento n. 1881 del 08 Luglio 2011 per riduzione somma.
- Segue annotamento n. 1882 del 08 Luglio 2011 per restrizione beni.
- Segue annotamento n. 2815 del 22 Novembre 2011 per restrizione beni.

-°-°-°-°-°-°-°-

06) ***Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento,***

nascente da atto del 28 Giugno 2012 a rogito Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 134.722 – raccolta 22.777), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03 Luglio 2012 con il numero ***1.065 di particolare.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 1.150.000,00 (di cui Euro 1.000.000,00 per la sola quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Gli immobili oggetto di ipoteca sono una parte degli edifici in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, catastalmente censiti alla sezione fabbricati di ***Marciano della Chiana, di cui foglio 7, particella 137 subalterno 1 e subalterno 2.***

-°-°-°-°-°-°-°-

07) ***Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 04 Marzo 2013 con repertorio 428/2013 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 Marzo 2013 con il numero ***451 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 200.000,00 (di cui Euro 172.089,48 per la quota capitale) è stata accesa a favore del Sig. XXXXXXXXXXXX ed è contro la società XXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati vari cespiti e più esattamente:

Unità Negoziale 01 – Compendio in Arezzo, Via Porta Buija.

Arezzo/A, foglio 172, particella 336 subalterni 5, 6 e 7.

Unità Negoziale 02 – Compendio in Arezzo, Via Caduti di El Alamein.

Arezzo/A, foglio 121, particella 57 subalterni 8, 11, 15 e 16.

Unità Negoziale 03 – Compendio in Arezzo, Via Pier della Francesca ma non oggetto dell'odierno pignoramento.

Arezzo/A, foglio 122, particella 11 subalterno 44 unito alla particella 1023 subalterno 6.

-°-°-°-°-°-°-°-

08) ***Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di debito,*** nascente da atto del 09 Settembre 2013 a rogito Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 136.263 –

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

raccolta 23.622), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 10 Settembre 2013 con il numero ***1.424 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 61.950,81 (di cui Euro 50.184,29 per la quota capitale) è stata accesa a favore della XXXXXXXXXXX ed è contro la società XXXXXXXXXX.

L'immobile oggetto di ipoteca è una porzione edificio in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, catastalmente censito alla sezione fabbricati di *Marciano della Chiana, di cui foglio 7, particella 138 subalterno 3.*

-°-°-°-°-°-°-°-

09) ***Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di debito,*** nascente da atto del 09 Settembre 2013 a rogito Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 136.263 – raccolta 23.622), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 10 Settembre 2013 con il numero ***1.425 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 47.455,70 (di cui Euro 44.144,84 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXX ed è contro la società XXXXXXXXXX.

L'immobile oggetto di ipoteca è una porzione edificio in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, catastalmente censito alla sezione fabbricati di *Marciano della Chiana, di cui foglio 7, particella 138 subalterno 3.*

-°-°-°-°-°-°-°-

10) ***Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di debito,*** nascente da atto del 09 Settembre 2013 a rogito Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 136.263 – raccolta 23.622), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 10 Settembre 2013 con il numero ***1.426 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 177.203,01 (di cui Euro 164.840,01 per la quota capitale) è stata accesa a favore della XXXXXXXXXXXXX ed è contro la società XXXXXXXXXX.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile oggetto di ipoteca è una porzione edificio in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, catastalmente censito alla sezione fabbricati di *Marciano della Chiana, di cui foglio 7, particella 138 subalterno 3.*

-°-°-°-°-°-°-°-

11) ***Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di debito,*** nascente da atto del 09 Settembre 2013 a rogito Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 136.263 – raccolta 23.622), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 10 Settembre 2013 con il numero ***1.427 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 89.051,70 (di cui Euro 82.838,79 per la quota capitale) è stata accesa a favore della XXXXXXXXXXXXX ed è contro la società XXXXXXXXXX.

L'immobile oggetto di ipoteca è una porzione edificio in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, catastalmente censito alla sezione fabbricati di *Marciano della Chiana, di cui foglio 7, particella 138 subalterno 3.*

-°-°-°-°-°-°-°-

12) ***Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di debito,*** nascente da atto del 03 Novembre 2014 a rogito Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 137.904 – raccolta 24.406), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 12 Novembre 2014 con il numero ***1.802 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 60.000,00 (di cui Euro 48.292,40 per la quota capitale) è stata accesa a favore della XXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la società XXXXXXXXXX.

L'immobile oggetto di ipoteca è una porzione edificio in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, catastalmente censito alla sezione fabbricati di *Marciano della Chiana, di cui foglio 7, particella 148 subalterno 1.*

- Segue annotamento n. 74 del 11 Gennaio 2019 per cessione dell'ipoteca.

-°-°-°-°-°-°-°-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13) ***Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di debito,*** nascente da atto del 03 Novembre 2014 a rogito Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 137.904 – raccolta 24.406), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 12 Novembre 2014 con il numero ***1.803 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 133.750,00 (di cui Euro 125.000,00 per la quota capitale) è stata accesa a favore del Sig. XXXXXXXXXXX ed è contro la società XXXXXXXXXX.

L'immobile oggetto di ipoteca è una porzione edificio in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, catastalmente censito alla sezione fabbricati di ***Marciano della Chiana, di cui foglio 7, particella 148 subalterno 1.***

-°-°-°-°-°-°-°-

14) ***Verbale di pignoramento immobili,*** emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo repertorio 3463/2014 del 25 Giugno 2014, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 22 Agosto 2014 al numero ***8.072 di particolare***.

Il pignoramento immobiliare è stato promosso dal Sig. XXXXXXXXXXXX, ed è contro ed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Nella nota di trascrizione è indicato il compendio immobiliare in Arezzo, Via Porta Buija, catastalmente censito alla sezione fabbricati di ***Arezzo/A, di cui foglio 172, particella 336 subalterni 5, 6 e 7.***

-°-°-°-°-°-°-°-

15) ***Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 21 Maggio 2016 con repertorio 1953/2016 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03 Giugno 2016 con il numero ***1.091 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 560.000,00 (di cui Euro 172.089,48 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX, nonché contro il Sig. XXXXXXXXXX.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nell'iscrizione ipotecaria, per quanto attiene la società XXXXXXXXXX sono riportati vari cespiti e più esattamente:

Unità Negoziale 01 – Compendio in Arezzo, Via Porta Buija, Via Pier della Francesca, Via Caduti di El Alamein, Via Rossini, Via Anconetana 208, Località Ruscello, Località Rigutino, Località Badicorte, Via del Saracino, Via Anconetana 206, Località Ponte alla Chiassa, e Località Muciafora, così identificati:

Immobile 1-2-3 – Comune di Arezzo/A, foglio 172, particella 336 subalterni 5, 6 e 7 (Via Porta Buija).

Immobile 4– Comune di Arezzo/A, foglio 122, particella 11 subalterno 43 (Via Pier della Francesca).

Immobile 5-6-7-8 – Comune di Arezzo/A, foglio 121, particella 57 subalterni 8, 11, 15 e 16 (Via Caduti di El Alamein).

Immobile 10-11 – Comune di Arezzo/A, foglio 103, particella 285 subalterni 9 e 10 (Via G. Rossini).

Immobile 12-13 – Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 289 subalterni 6 e 10 (Via Anconetana 208).

Immobile 16– Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 442 subalterno 7 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile 19-20 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 881 subalterni 2 e 3 (Località Rigutino 72).

Immobile 21– Comune di Arezzo/A, foglio 12, particella 341 subalterno 2 (Area urbana in Località Muciafora).

Immobile 25-26 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 886 subalterni 2 e 3 (Località Rigutino 65).

Immobile 27 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 889 subalterno 3 (Località Rigutino 70).

Immobile da 28 a 43 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particelle 143, 144, 145, 146, particella 137 subalterno 1 e 2, particella 138 subalterno 3 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4, particella 140 subalterno 1 e 2, particella 141 subalterno 3 e 4, particella 148 subalterno 1 e 2, particella 151 subalterno 1 e 2 (Località Badicorte).

Immobile 44 – Comune di Arezzo/A, foglio 172, particella 429 subalterno 1 (Via del Saracino).

Immobile da 47 a 54 - Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterni 2, 3, 8, 11, 13, 16, 17 e 20 (Via Anconetana 206).

Immobile 55-56 – Comune di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327 subalterno 4 e subalterno 5 (Località Ponte alla Chiassa).

Immobile da 63 a 72 - Comune di Arezzo/A, foglio 12, particelle 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096 e 1098 (Terreni in Località Muciafora).

Immobile da 73 a 86 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particelle 23, 110, 111, 112, 122, 126, 133, 134, 142, 152, 153, 154, 155 e 156 (Località Badicorte).

Immobile 87 – Comune di Arezzo/A, foglio 103, particella 483 (Resede Via G. Rossini).

Immobile 88 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 443 subalterno 10 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile 89 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 444 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile 90 – Comune di Arezzo/A, foglio 105, particella 174 subalterno 28 (Area urbana in Via Benedetto Croce).

Unità Negoziale 05

Immobile 03 – Comune di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327 subalterno 1 (bene a comune in Località Ponte alla Chiassa).

Immobile 04-05-06-07-08 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 442 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 (bene a comune in Località Ruscello).

Immobile 09 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 881 subalterno 1 (bene a comune in Località Rigutino 72).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile 10 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 886 subalterno 1 (bene a comune in Località Rigutino 65).

-°-°-°-°-°-°-°-

16) ***Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 22 Giugno 2016 con repertorio 883/2016 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 19 Luglio 2016 con il numero ***1.473 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 200.000,00 (di cui Euro 180.000,00 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati vari cespiti e più esattamente:

Unità Negoziale 01

Immobile 1-2-3 – Comune di Arezzo/A, foglio 172, particella 336 subalterni 5, 6 e 7 (Via Porta Buija).

Immobile 4– Comune di Arezzo/A, foglio 122, particella 11 subalterno 43 (Via Pier della Francesca).

Immobile 5-6-7-8 – Comune di Arezzo/A, foglio 121, particella 57 subalterni 8, 11, 15 e 16 (Via Caduti di El Alamein).

Immobile 10-11 – Comune di Arezzo/A, foglio 103, particella 285 subalterni 9 e 10 (Via G. Rossini).

Immobile 12-13 – Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 289 subalterni 6 e 10 (Via Anconetana 208).

Immobile 16– Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 442 subalterno 7 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile 19-20 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 881 subalterni 2 e 3 (Località Rigutino 72).

Immobile 21– Comune di Arezzo/A, foglio 12, particella 341 subalterno 2 (Area urbana in Località Muciafora).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile 25-26 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 886 subalterni 2 e 3 (Località Rigutino 65).

Immobile 27 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 889 subalterno 3 (Località Rigutino 70).

Immobile da 28 a 43 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particelle 143, 144, 145, 146, particella 137 subalterno 1 e 2, particella 138 subalterno 3 e 4, particella 140 subalterno 1 e 2, particella 141 subalterno 3 e 4, particella 148 subalterno 1 e 2, particella 151 subalterno 1 e 2 (Località Badicorte).

Immobile 44 – Comune di Arezzo/A, foglio 172, particella 429 subalterno 1 (Via del Saracino).

Immobile da 47 a 54 - Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterni 2, 3, 8, 11, 13, 16, 17 e 20 (Via Anconetana 206).

Immobile 55-56 – Comune di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327 subalterno 4 e subalterno 5 (Località Ponte alla Chiassa).

Immobile da 63 a 72 - Comune di Arezzo/A, foglio 12, particelle 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096 e 1098 (Terreni in Località Muciafora).

Immobile da 73 a 86 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particelle 23, 110, 111, 112, 122, 126, 133, 134, 142, 152, 153, 154, 155 e 156 (Località Badicorte).

Immobile 87 – Comune di Arezzo/A, foglio 103, particella 483 (Resede Via G. Rossini).

Immobile 88 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 443 subalterno 10 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile 89 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 444 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile 90 – Comune di Arezzo/A, foglio 105, particella 174 subalterno 28 (Area urbana in Via Benedetto Croce).

Unità Negoziale 02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile 03 – Comune di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327 subalterno 1 (bene a comune in Località Ponte alla Chiassa).

Immobile 04-05-06-07-08 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 442 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 (bene a comune in Località Ruscello).

Immobile 09 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 881 subalterno 1 (bene a comune in Località Rigutino 72).

Immobile 10 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 886 subalterno 1 (bene a comune in Località Rigutino 65).

-°-°-°-°-°-°-°-

17) ***Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 08 Agosto 2016 con repertorio 1117 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 26 Agosto 2016 con il numero ***1.751 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 150.000,00 (di cui Euro 133.542,14 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX, nonché contro il Sig. XXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria, per quanto attiene la società XXXXXXXXXX sono riportati vari cespiti e più esattamente:

Unità Negoziale 01

Immobili da 1 a 16 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particelle 143, 144, 145, 146, particella 137 subalterno 1, particella 138 subalterno 3, particella 140 subalterno 1, particella 141 subalterno 3, particella 148 subalterno 1, particella 151 subalterno 1 (Fabbricati in Località Badicorte), nonché particelle 23, 110, 111, 112, 122 e 126 (Terreni in Località Badicorte).

Unità Negoziale 02

Immobili da 1 a 6 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 137 subalterno 2, particella 138 subalterno 4, particella 140 subalterno 2, particella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

141 subalterno 4, particella 148 subalterno 2 e particella 151 subalterno 2 (Località Badicorte).

-°-°-°-°-°-°-°-

18) ***Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 08 Agosto 2016 con repertorio 1117 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 31 Agosto 2016 con il numero ***1.760 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 150.000,00 (di cui Euro 133.542,14 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati vari cespiti e più esattamente:

Unità Negoziale 02

Immobile 1-2-3 – Comune di Arezzo/A, foglio 172, particella 336 subalterni 5, 6 e 7 (Via Porta Buija).

Immobile 4– Comune di Arezzo/A, foglio 122, particella 11 subalterno 43 (Via Pier della Francesca).

Immobile 5-6-7-8 – Comune di Arezzo/A, foglio 121, particella 57 subalterni 8, 11, 15 e 16 (Via Caduti di El Alamein).

Immobile 10-11 – Comune di Arezzo/A, foglio 103, particella 285 subalterni 9 e 10 (Via G. Rossini).

Immobile 12-13 – Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 289 subalterni 6 e 10 (Via Anconetana 208).

Immobile 16– Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 442 subalterno 7 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile 19-20 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 881 subalterni 2 e 3 (Località Rigutino 72).

Immobile 21– Comune di Arezzo/A, foglio 12, particella 341 subalterno 2 (Area urbana in Località Muciafora).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile 25-26 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 886 subalterni 2 e 3 (Località Rigutino 65).

Immobile 27 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 889 subalterno 3 (Località Rigutino 70).

Immobile 28 – Comune di Arezzo/A, foglio 172, particella 429 subalterno 1 (Via del Saracino).

Immobile da 31 a 38 - Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterni 2, 3, 8, 11, 13, 16, 17 e 20 (Via Anconetana 206).

Immobile 39-40 – Comune di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327 subalterno 4 e subalterno 5 (Località Ponte alla Chiassa).

Immobile 47 - Comune di Arezzo/A, foglio 12, particelle 1098 (Terreno in Località Muciafora).

Immobile da 48 a 55 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particelle 133, 134, 142, 152, 153, 154, 155 e 156 (Località Badicorte).

Immobile 56 – Comune di Arezzo/A, foglio 103, particella 483 (Resede Via G. Rossini).

Immobile 57 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 443 subalterno 10 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile 58 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 444 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile 59 – Comune di Arezzo/A, foglio 105, particella 174 subalterno 28 (Area urbana in Via Benedetto Croce).

Immobile da 61 a 69 - Comune di Arezzo/A, foglio 12, particelle 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095 e 1096. (Terreni in Località Muciafora).

Unità Negoziale 02

Immobile 03 – Comune di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327 subalterno 1 (bene a comune in Località Ponte alla Chiassa).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile 04-05-06-07-08 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 442 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 (bene a comune in Località Ruscello).

Immobile 09 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 881 subalterno 1 (bene a comune in Località Rigutino 72).

Immobile 10 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 886 subalterno 1 (bene a comune in Località Rigutino 65).

-°-°-°-°-°-°-°-

19) ***Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 25 Agosto 2016 con repertorio 1232/2016 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13 Settembre 2016 con il numero ***1.817 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 250.000,00 (di cui Euro 222.045,83 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX, nonché contro il Sig. XXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria, per quanto attiene la Società XXXXXXXXXX, sono riportati vari cespiti e più esattamente:

Unità Negoziale 01

Immobile 1-2-3 – Comune di Arezzo/A, foglio 172, particella 336 subalterni 5, 6 e 7 (Via Porta Buija).

Immobile 4– Comune di Arezzo/A, foglio 122, particella 11 subalterno 43 (Via Pier della Francesca).

Immobile 5-6-7-8 – Comune di Arezzo/A, foglio 121, particella 57 subalterni 8, 11, 15 e 16 (Via Caduti di El Alamein).

Immobile 10-11 – Comune di Arezzo/A, foglio 103, particella 285 subalterni 9 e 10 (Via G. Rossini).

Immobile 12-13 – Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 289 subalterni 6 e 10 (Via Anconetana 208).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile 16– Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 442 subalterno 7 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile 19-20 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 881 subalterni 2 e 3 (Località Rigutino 72).

Immobile 21– Comune di Arezzo/A, foglio 12, particella 341 subalterno 2 (Area urbana in Località Muciafora).

Immobile 25-26 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 886 subalterni 2 e 3 (Località Rigutino 65).

Immobile 27 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 889 subalterno 3 (Località Rigutino 70).

Immobile da 28 a 43 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particelle 143, 144, 145, 146, particella 137 subalterno 1 e 2, particella 138 subalterno 3 e 4, particella 140 subalterno 1 e 2, particella 141 subalterno 3 e 4, particella 148 subalterno 1 e 2, particella 151 subalterno 1 e 2 (Località Badicorte).

Immobile 44 – Comune di Arezzo/A, foglio 172, particella 429 subalterno 1 (Via del Saracino).

Immobile da 47 a 54 - Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterni 2, 3, 8, 11, 13, 16, 17 e 20 (Via Anconetana 206).

Immobile 55-56 – Comune di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327 subalterno 4 e subalterno 5 (Località Ponte alla Chiassa).

Immobile da 63 a 72 - Comune di Arezzo/A, foglio 12, particelle 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096 e 1098 (Terreni in Località Muciafora).

Immobile da 73 a 86 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particelle 23, 110, 111, 112, 122, 126, 133, 134, 142, 152, 153, 154, 155 e 156 (Località Badicorte).

Immobile 87 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 443 subalterno 10 (Area urbana in Località Ruscello).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile 88 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 444 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile 89 – Comune di Arezzo/A, foglio 105, particella 174 subalterno 28 (Area urbana in Via Benedetto Croce).

-.-.-.-.-.-.-.-

20) ***Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 18 Ottobre 2016 con repertorio 2117/2016 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 01 Gennaio 2017 con il numero ***35 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 1.170.000,00 (di cui Euro 1.060.961,97 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati vari cespiti e più esattamente:

Unità Negoziale 01

Immobile 01 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 443 subalterno 10 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile 2-3-4 – Comune di Arezzo/A, foglio 172, particella 336 subalterni 5, 6 e 7 (Via Porta Buija).

Immobile 5– Comune di Arezzo/A, foglio 122, particella 11 subalterno 43 (Via Pier della Francesca).

Immobile 6-7-8-9 – Comune di Arezzo/A, foglio 121, particella 57 subalterni 8, 11, 15 e 16 (Via Caduti di El Alamein).

Immobile 11-12 – Comune di Arezzo/A, foglio 103, particella 285 subalterni 9 e 10 (Via G. Rossini).

Immobile 13 – Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 289 subalterno 6 (Via Anconetana 208).

Immobile 16– Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 442 subalterno 7 (Area urbana in Località Ruscello).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile 19-20 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 881 subalterni 2 e 3 (Località Rigutino 72).

Immobile 21– Comune di Arezzo/A, foglio 12, particella 341 subalterno 2 (Area urbana in Località Muciafora).

Immobile 22-23 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 886 subalterni 2 e 3 (Località Rigutino 65).

Immobile 24 – Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 289 subalterno 10 (Via Anconetana 208).

Immobile 28 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 889 subalterno 3 (Località Rigutino 70).

Immobile 29 – Comune di Arezzo/A, foglio 172, particella 429 subalterno 1 (Via del Saracino).

Immobile da 32 a 39 - Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterni 2, 3, 8, 11, 13, 16, 17 e 20 (Via Anconetana 206).

Immobile 40 – Comune di Arezzo/A, foglio 105, particella 174 subalterno 28 (Area urbana in Via Benedetto Croce).

Immobile 41-42 – Comune di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327 subalterno 4 e subalterno 5 (Località Ponte alla Chiassa).

Immobile da 49 a 52 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particelle 143, 144, 145, 146 (Località Badicorte).

Immobile 53 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 444 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile da 54 a 62 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 138 subalterno 3, particella 140 subalterno 1 e 2, particella 141 subalterno 4, 5 e 6, particella 148 subalterno 1, particella 151 subalterno 1 e 2 (Località Badicorte).

Immobile 63 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 881 subalterno 1 (bene a comune in Località Rigutino 72).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile 64 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 886 subalterno 1 (bene a comune in Località Rigutino 65).

Immobile da 65 a 74 - Comune di Arezzo/A, foglio 12, particelle 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096 e 1098 (Terreni in Località Muciafora).

Immobile da 75 a 86 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particelle 23, 110, 111, 112, 122, 126, 133, 134, 142, 152, 153, 154, 155 e 156 (Località Badicorte).

Unità Negoziale 02

Immobile da 1 a 3 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 137 subalterno 2, particella 138 subalterno 4, particella 148 subalterno 2 (Località Badicorte).

-°-°-°-°-°-°-

21) ***Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo*** emesso dal Tribunale di Arezzo in data 14 Luglio 2016 con repertorio 969/2016 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 27 Gennaio 2017 con il numero ***150 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 520.000,00 (di cui Euro 513.000,00 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati vari cespiti e più esattamente:

Unità Negoziale 01

Immobile 01 – Comune di Arezzo/A, foglio 172, particella 429 subalterno 1 (Via del Saracino).

Immobile da 04 a 11 - Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterni 2, 3, 8, 11, 13, 16, 17 e 20 (Via Anconetana 206).

Immobile 12 – Comune di Arezzo/A, foglio 105, particella 174 subalterno 28 (Area urbana in Via Benedetto Croce).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile 13-14 – Comune di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327 subalterno 4 e subalterno 5 (Località Ponte alla Chiassa).

Immobile da 21 a 24 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particelle 143, 144, 145, 146 (Località Badicorte).

-°-°-°-°-°-°-

22) ***Verbale di pignoramento immobili,*** emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo repertorio 416 del 25 Giugno 2014, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 30 Marzo 2018 al numero ***3.507 di particolare***.

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da XXXXXXXXXXXXXX, ed è contro ed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Nella nota di trascrizione sono elencati i seguenti immobili:

Unità Negoziale 01

Immobile 06 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 442 subalterno 07 (Area urbana in Località Ruscello).

Unità Negoziale 02

Immobile da 01 a 05 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 442 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 (Beni a comune non censibili in Località Ruscello).

Immobile 08 – Comune di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327 subalterno 01 (bene a comune in Località Ponte alla Chiassa).

-°-°-°-°-°-°-

23) ***Ipoteca concessione amministrativa/riscossione*** in virtù di ruolo, avviso di accertamento esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate in data 04 Aprile 2019 con repertorio 1310/719 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 04 Aprile 2019 con il numero ***694 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per complessivi Euro 848.296,08 (di cui Euro 424.148,04 per la quota capitale) è stata accesa a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXX ed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nell'iscrizione ipotecaria sono riportati vari cespiti e più esattamente:

Unità Negoziale 01

Immobile 01-02 – Comune di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327 subalterno 4 e subalterno 5 (Località Ponte alla Chiassa).

Unità Negoziale 02

Immobile da 01 a 06 - Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterni 2, 3, 8, 11, 13, 16, 17 e 20 (Via Anconetana 206).

Unità Negoziale 03

Immobile da 01 a 10 - Comune di Arezzo/A, foglio 12, particelle 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096 e 1098 (Terreni in Località Muciafora).

Immobile da 11 a 16 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particelle 23, 110, 111, 112, 122 e 126 (Località Badicorte).

Immobile 17-18 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 881 subalterni 2 e 3 (Località Rigutino 72).

Immobile 19-20 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 886 subalterni 2 e 3 (Località Rigutino 65).

Immobile 21 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 889 subalterno 3 (Località Rigutino 70).

Immobile 22-23 – Comune di Arezzo/A, foglio 103, particella 285 subalterni 9 e 10 (Via G. Rossini).

Immobile 24-25-26-27 – Comune di Arezzo/A, foglio 121, particella 57 subalterni 8, 11, 15 e 16 (Via Caduti di El Alamein).

Immobile 28– Comune di Arezzo/A, foglio 122, particella 11 subalterno 43 (Via Pier della Francesca).

-o-o-o-o-o-o-o-

24) ***Verbale di pignoramento immobili,*** emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo repertorio 1589 del 13 Maggio 2019, trascritto presso la Conservatoria dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 Maggio 2019 al numero ***5.338 di particolare***.

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da XXXXXXXXXXXXXX, ed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Nella nota di trascrizione sono elencati i seguenti immobili:

Immobile 01 – Comune di Arezzo/A, foglio 172, particella 429 subalterno 1 (Via del Saracino).

Immobile da 02 a 09 - Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterni 2, 3, 8, 11, 13, 16, 17 e 20 (Via Anconetana 206).

Immobile 10-11 – Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 289 subalterni 6 e 10 (Via Anconetana 208).

Immobile 12-13-14 – Comune di Arezzo/A, foglio 172, particella 336 subalterni 5, 6 e 7 (Via Porta Buija).

Immobile 15– Comune di Arezzo/A, foglio 122, particella 11 subalterno 43 (Via Pier della Francesca).

Immobile 16-17-18-19 – Comune di Arezzo/A, foglio 121, particella 57 subalterni 8, 11, 15 e 16 (Via Caduti di El Alamein).

Immobile 20-21 – Comune di Arezzo/A, foglio 103, particella 285 subalterni 9 e 10 (Via G. Rossini).

Immobile da 23 a 39 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particelle 143, 144, 145, 146, particella 137 subalterno 1 e 2, particella 138 subalterno 3 e 4, particella 140 subalterno 1 e 2, particella 141 subalterno 4, 5 e 6, particella 148 subalterno 1 e 2 e particella 151 subalterno 1 e 2 (Località Badicorte).

Immobile 40-41 – Comune di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327 subalterno 4 e subalterno 5 (Località Ponte alla Chiassa).

Immobile 42 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 443 subalterno 10 (Area urbana in Località Ruscello).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile 43 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 444 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile 44-45 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 881 subalterni 2 e 3 (Località Rigutino 72).

Immobile 46-47 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 886 subalterni 2 e 3 (Località Rigutino 65).

Immobile 48 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 889 subalterno 3 (Località Rigutino 70).

Immobile 49 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 881 subalterno 1 (Bene a comune - Località Rigutino 72).

Immobile 50 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 883 subalterno 1 (Bene a comune - Località Rigutino di ***altra proprietà diversa dalla società debitrice***).

Immobile 51– Comune di Arezzo/A, foglio 12, particella 341 subalterno 2 (Area urbana in Località Muciafora).

Immobile da 52 a 61 - Comune di Arezzo/A, foglio 12, particelle 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096 e 1098 (Terreni in Località Muciafora).

Immobile da 62 a 75 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particelle 23, 110, 111, 112, 122, 126, 133, 134, 142, 152, 153, 154, 155 e 156 (Località Badicorte).

-°-°-°-°-°-°-

25) ***Verbale di pignoramento immobili,*** emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo repertorio 3208 del 09 Ottobre 2019, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 30 Marzo 2018 al numero ***12.210 di particolare***.

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXX, ed è contro ed è contro la Società XXXXXXXXXX.

Nella nota di trascrizione sono elencati i seguenti immobili:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità Negoziale 01

Immobile 06 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 442 subalterno 07 (Area urbana in Località Ruscello).

Unità Negoziale 02

Immobile da 01 a 05 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 442 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 (Beni a comune non censibili in Località Ruscello).

Immobile 08 – Comune di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327 subalterno 01 (bene a comune in Località Ponte alla Chiassa).

-°-°-°-°-°-°-°-

26) ***Verbale di pignoramento immobili,*** emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo repertorio 635/2020 del 28 Febbraio 2020, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 06 Aprile 2020 al numero ***3.369 di particolare***.

Il pignoramento immobiliare è stato promosso da XXXXXXXXXXXXX, ed è contro la Società XXXXXXXXXX, nonché contro il Sig. XXXXXXXXXX.

Nella nota di trascrizione, limitatamente alla Società XXXXXXXXXX sono elencati i seguenti immobili:

Unita negoziale 01

Immobile 01– Comune di Arezzo/A, foglio 12, particella 341 subalterno 2 (Area urbana in Località Muciafora).

Immobile 02-03 – Comune di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327 subalterno 4 e subalterno 5 (Località Ponte alla Chiassa).

Immobile 04-06 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 881 subalterni 2 e 3 (Località Rigutino 72).

Immobile 05-07 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 886 subalterni 2 e 3 (Località Rigutino 65).

Immobile 08 – Comune di Arezzo/B, foglio 85, particella 889 subalterno 3 (Località Rigutino 70).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile 09 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 442 subalterno 07 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile 10 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 443 subalterno 10 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile 11 – Comune di Arezzo/B, foglio 34, particella 444 (Area urbana in Località Ruscello).

Immobile da 12 a 19 - Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterni 2, 3, 8, 11, 13, 16, 17 e 20 (Via Anconetana 206).

Immobile 20-21 – Comune di Arezzo/A, foglio 142, particella 289 subalterni 6 e 10 (Via Anconetana 208).

Immobile 22 – Comune di Arezzo/A, foglio 105, particella 174 subalterno 28 (Area urbana in Via Benedetto Croce).

Immobile 23 – Comune di Arezzo/A, foglio 172, particella 429 subalterno 1 (Via del Saracino).

Immobile 24-25-26-27 – Comune di Arezzo/A, foglio 121, particella 57 subalterni 8, 11, 15 e 16 (Via Caduti di El Alamein).

Immobile 28-29 – Comune di Arezzo/A, foglio 103, particella 285 subalterni 9 e 10 (Via G. Rossini).

Immobile 30-31-32 – Comune di Arezzo/A, foglio 172, particella 336 subalterni 5, 6 e 7 (Via Porta Buija).

Immobile 33– Comune di Arezzo/A, foglio 122, particella 11 subalterno 43 (Via Pier della Francesca).

Immobile da 34 a 50 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particelle 143, 144, 145, 146, particella 137 subalterno 1 e 2, particella 138 subalterno 3 e 4, particella 140 subalterno 1 e 2, particella 141 subalterno 4, 5 e 6, particella 148 subalterno 1 e 2 e particella 151 subalterno 1 e 2 (Località Badicorte).

Immobile da 51 a 60 - Comune di Arezzo/A, foglio 12, particelle 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096 e 1098 (Terreni in Località Muciafora).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile da 61 a 74 - Comune di Marciano della Chiana, foglio 7, particelle 23, 110, 111, 112, 122, 126, 133, 134, 142, 152, 153, 154, 155 e 156 (Località Badicorte).

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 07-4 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

Servitù costituite

A seguito di approfondimenti messi in atto dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo , si evidenziano le seguenti servitù:

* Proprietà di XXXXXXXXXX *

** Via Anconetana n. XXXXXX – Arezzo **

Servitù di passo in virtù di atto del 22 Luglio 2011 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 133.185 – raccolta 21.929), ***trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 27 Luglio 2011 al numero 8.392 di particolare.***

Per consentire l'accesso dalla strada statale/provinciale, veniva costituita una servitù perpetua di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo (esclusa la sosta) ***gravante sul resede identificato dalla particella 289 subalterno 11 di cui al foglio 142 di Arezzo/A, a favore di vari immobili, sempre nel medesimo foglio, tra cui la porzione immobiliare identificata dalla particella 289 subalterno 10, nonché le porzioni immobiliari identificate dalla particella 660, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20.***

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 08-1 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Località Rigutino civici n. XXXXXXXXXX – Arezzo *

Servitù di passo in virtù di atto di divisione del 14 Luglio 1998 rogato dal Notaio Luigi Lauro (repertorio 49.863 – raccolta 8.084), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 Luglio 1998 al numero 6.935 di particolare.***

A seguito della divisone tra i Sigg.ri XXXXXXXXXXXX, quest'ultima costituiva sulla particella a lei assegnata, cioè la particella 724 del foglio 85 di Arezzo/B, una servitù di passo da esercitarsi con ogni mezzo a favore del terreno assegnato al Sig. Nappini Bruno, identificato dalla particella 723 del foglio 85 di Arezzo/B.

Il tutto per un passo largo ml. 4,00, onde consentire consentite l'accesso diretto alla strada comunale di Lignano.

Dal momento che nella nota di trascrizione 6.935/98, i terreni oggetto di servitù vennero erroneamente indicati al catasto di Foiano della Chiana, segue rettifica trascritta in data 07 Settembre 2004 al numero 11.522 di particolare con indicazione che i terreni ricadono nel Comune di Arezzo/B.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 08-2 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

* Località Badicorte – Marciano della Chiana *

1) Servitù di passo in virtù di scrittura privata del 29 Giugno 2011 autenticata dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 133.051 – raccolta 21.856), ***trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Luglio 2011 al numero 7.967 di particolare.***

Con tale atto, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXX, costituiva una servitù di passo a favore della Società XXXXXXXXXX, sull'immobile identificato al catasto fabbricati di Marciano della Chiana, di cui al foglio 7, particella 136 subalterno 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La servitù era finalizzata a consentire l'accesso sulla copertura dell'edificio (lastrico solare) per manutenzione, mantenimento e gestione dell'impianto fotovoltaico.

-°-°-°-°-°-°-°-

2) Servitù di passo in virtù di scrittura privata del 29 Giugno 2011 autenticata dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 133.052 – raccolta 21.857), ***trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Luglio 2011 al numero 7.970 di particolare.***

Con tale atto, la Società XXXXXXXXXX, costituiva una servitù di passo sul resede e su alcune aree scoperte a favore della XXXXXXXXXXXXXXX, al fine di consentire l'accesso in copertura per manutenzione, mantenimento e gestione dell'impianto fotovoltaico.

Le porzioni immobiliari gravare da servitù sono identificate al catasto fabbricato di Marciano della Chiana, di cui al foglio 7, particella 137 subalterno 1, particella 138 subalterno 1, particella 139 subalterno 1, particella 140 subalterno 1, particella 141 subalterno 1, nonché alla sezione terreni di cui al foglio 7, particelle 120, 132, 133, 134 e 135.

-°-°-°-°-°-°-°-

3) Servitù di condutture in virtù di scrittura privata del 29 Giugno 2011 autenticata dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 133.052 – raccolta 21.857), ***trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 18 Luglio 2011 al numero 7.971 di particolare.***

Con tale atto, la Società XXXXXXXXXX, costituiva una serie di servitù per condutture (cavidotto, elettrodotto, acquedotto, scarico, scolo, somministrazione, etc) sul resede e su alcune aree scoperte a favore della XXXXXXXXXXXXX, al fine di realizzare nel miglior modo, nonché per consentire l'accesso in copertura per manutenzione, mantenimento e gestione dell'impianto fotovoltaico.

Le porzioni immobiliari gravare da servitù sono identificate al catasto fabbricato di Marciano della Chiana, di cui al foglio 7, particella 137 subalterno 1, particella 138 subalterno 1, particella 139 subalterno 1, particella 140 subalterno 1, particella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

141 subalterno 1, nonché alla sezione terreni di cui al foglio 7, particelle 120, 132, 133, 134 e 135.

-°-°-°-°-°-°-°-

4) Servitù inamovibile di elettrodotto e di passaggio pedonale e carrabile in virtù di scrittura privata del 29 Luglio 2011 autenticata dal Notaio Francesco Cirianni (repertorio 13.997 – raccolta 9.279), ***trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 04 Agosto 2011 al numero 9.014 di particolare.***

Con tale atto, la Società XXXXXXXXXX costituiva una servitù di elettrodotto e di passaggio carrabile e pedonale a favore di XXXXXXXXXXXXX, sulle aree censite al catasto terreni di Marciano della Chiana, di cui al foglio 7, particelle 133, 134 e 135.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 08-3 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

** Località Muciafora – Arezzo **

Appezzamenti di terreno agricolo

Servitù di passo pedonale e carrabile in virtù di atto di compravendita del 23 Luglio 2010 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 131.233 – raccolta 20.848), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 28 Luglio 2010 al numero 9.233 di particolare.***

La servitù veniva costituita a favore della particella 1100 del foglio 12 di Arezzo/A, ed è gravante sulla particella 1098 del medesimo foglio.

La servitù era da esercitarsi sulla piazzola adiacente la strada vicinale, dando atto che la predetta servitù doveva ritenersi automaticamente costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1062 c.c.

Nell'atto veniva inoltre precisato che tutti i terreni acquistati dalla Società XXXXXXXXXX e da altro soggetto, erano gravati da servitù di scarico fognario che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

raccoglie il deflusso delle acque nere di buona parte del nucleo abitato in Località Muciafora.

Tale circostanza, nota alle parti, ha influito sulla determinazione del prezzo di vendita.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 08-4 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

** Località Ruscello – Arezzo **

Area urbana – Arezzo/B – Foglio 34 – Particella 442 sub.7

Servitù di passo pedonale e carrabile in virtù di atto di compravendita del 15 Gennaio 2009 rogato dal Notaio Francesco Cirianni (repertorio 8.949 – raccolta 5.465), ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 21 Gennaio 2009 al numero 729 di particolare.***

La servitù grava espressamente sull'area urbana identificata dalla particella 442 subalterno 7, ed è a favore della contigua proprietà confinante rappresentata dalla particella 442 subalterno 8 e subalterno 11.

Nel titolo, viene indicata l'esistenza di un ulteriore servitù di passo (che esclude la sosta) gravante sul resede condominale identificato dalla particella 442 subalterno 5, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Ottobre 1998 al numero 10.139 di particolare.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 08-5 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

Area urbana – Arezzo/B – Foglio 34 – Particella 443 sub.10

1) Servitù di distanza in virtù di atto di compravendita del 25 Giugno 1999 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 75.498), ***trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Luglio 1999 al numero 7.517 di particolare.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La servitù di distanza a favore degli immobili identificati dal catasto fabbricati di Arezzo/B, foglio34, particella 443 subalterni 3 e 4, consentiva di edificare il nuovo fabbricato fino alla proiezione del fabbricato esistente identificato al catasto fabbricati di Arezzo/B, foglio 34, particella 443 subalterni 1 e 2.

La predetta servitù consentiva la facoltà di poter aprire delle vedute ad esclusione della porzione del piano terra del costruendo edificio.

Nella nota di trascrizione è stata sbagliata la sezione censuaria del fondo dominante, in quanto è stata indicata la sezione di Arezzo/A anziché la sezione corretta di Arezzo/B.

-°-°-°-°-°-°-°-

2) Servitù di inedificabilità in virtù di atto di compravendita del 25 Giugno 1999 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 75.498), ***trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 08 Luglio 1999 al numero 7.518 di particolare.***

La servitù prevedeva l'utilizzo della volumetria edificabile residua a favore del costruendo edificio, identificato al catasto fabbricati di Arezzo/B, foglio 34, particella 443 subalterni 3 e 4, da attingere dal fondo servente, identificato al catasto fabbricati di Arezzo/B, foglio 34, particella 443 subalterni 1 e 2.

Anche in questo caso, nella nota di trascrizione è stata sbagliata la sezione censuaria del fondo dominante, in quanto è stata indicata la sezione di Arezzo/A anziché la sezione corretta di Arezzo/B.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 08-6 della perizia*.

-°-°-°-°-°-°-°-

* Proprietà di XXXXXXXXXX *

* Viale Cittadini – Arezzo *

Area urbana – Arezzo/A – Foglio 122 – Particella 1327

Servitù di passo pedonale, in virtù di atto di compravendita del 28 Dicembre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1992 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 32.536 – raccolta 2.426), ***trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 15 Gennaio 1993 al numero 579 di particolare.***

Con tale atto, veniva costituita una servitù di passaggio a favore dell'immobile a ad uso deposito identificato al catasto fabbricati di Arezzo/A, foglio 122 particella 87 subalterno 2, gravante sull'area urbana identificata al catasto fabbricati di Arezzo/A, foglio 122, particella 1327.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 08-7 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

Preliminari di vendita

In base agli accertamenti effettuati, sono stati riscontrati alcuni preliminari di vendita non trascritti che interessano alcuni immobili sottoposti a pignoramento, e più precisamente:

* Località Rigutino civici n. XXXX – Arezzo *

1) Preliminare di vendita del 16 Maggio 2011 (non registrato e non trascritto), tra la Società XXXXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXXX.

L'oggetto del preliminare è il fabbricato in Località Rigutino n. 65, catastalmente identificato alla sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 886, subalterno 1, subalterno 2 e subalterno 3.

Il corrispettivo di cessione è stato concordato tra le parti in Euro 856.868,00 con pagamento di Euro 10.000,00 contestualmente alla sottoscrizione del preliminare, ed ulteriori Euro 10.000,00 entro il 15 Luglio 2011 a titolo di caparra.

La restante somma di Euro 836.868,00 sarebbe stata corrisposta in 264 rate mensili da Euro 1.500,00 ciascuna a partire dal 15/06/2011, nonché 10 rate biennali da Euro 40.000,00 ciascuna a partire dal 15/06/2011, con saldo di Euro 40.868,00 da effettuarsi entro il 15/06/2033.

La data per la stipula dell'atto di trasferimento è ancora abbastanza lontana.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel frattempo, la promittente acquirente ha sottoscritto un contratto di sub-affitto dell'interno immobile a favore di terzo soggetto.

-°-°-°-°-°-°-°-

2) Preliminare di vendita del 01 Febbraio 2010 (non registrato e non trascritto), tra la Società XXXXXXXXXX e il Sig. XXXXXXXXXXX.

L'oggetto del preliminare è il fabbricato in Località Rigutino n. XX, catastalmente identificato alla sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 889 subalterno 3 (ex subalterno 2).

Il corrispettivo di cessione è stato concordato tra le parti in Euro 260.000,00 oltre Iva, con pagamento di Euro 160.000,00 a titolo di caparra entro la data del 30 Settembre 2010.

In occasione del sopralluogo del 28 Febbraio 2020 unitamente al Custode, il Sig. XXXXX (promittente acquirente) ha precisato di aver già corrisposto in data 28 ottobre 2010, la somma di Euro 80.000,00 quale acconto della caparra.

Il saldo prezzo, sarebbe stato corrisposto alla consegna dell'immobile, contestualmente alla stipula del contratto notarile.

Il tutto sarebbe dovuto avvenire entro la data del 31 Dicembre 2010.

-°-°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 09-1 della perizia***.

-°-°-°-°-°-°-°-

* Località Badicorte – Marciano della Chiana *

Preliminare di vendita del 31 Ottobre 2016, tra la Società XXXXXXXXXX e la XXXXXXXXXX Immobiliare Srl, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 02 Novembre 2016 al numero 10.834 di particolare.

L'oggetto del preliminare sono alcune porzioni di fabbricato in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, identificate al catasto fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 141 subalterno 4 e subalterno 6,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particella 151 subalterno 1 e subalterno 2, nonché alcuni terreni di cui al foglio 7, particelle 153, 154, 155 e 156.

Il preliminare era vincolato all'avveramento di alcuni condizioni, cioè la cancellazione di tutte le formalità ipotecarie sugli immobili promessi in vendita, la risoluzione consensuale del preliminare di vendita con il Sig. XXXXXXXXXX, l'estinzione della procedura fallimentare intrapresa dalla XXXXXXXXXXXX.

Quanto sopra doveva avvenire entro la data del 31 Dicembre 2016.

-o-o-o-o-o-o-o-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 09-2 della perizia***.

-o-o-o-o-o-o-o-

Identificativi catastali

* Proprietà della Società Martini S.r.l. *

Via del Saracino n. XX - Arezzo

L'immobile, è giustamente intestato alla Società XXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

Locale di deposito - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172, particella 429, subalterno 01,*** categoria C/2 di classe 10°, consistenza mq. 40, superficie catastale mq. 53, rendita catastale definitiva Euro 225,18.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è quella di impianto, ossia risale al 29 Dicembre 1939.

-o-o-o-o-o-o-o-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-1 della perizia***.

-o-o-o-o-o-o-o-

Via Porta Buja n. XXXXXX - Arezzo

Il compendio immobiliare, è giustamente intestato alla Società XXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

01) Locale commerciale - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172, particella 336, subalterno 05,*** categoria C/1 di classe 6°,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consistenza mq. 140, superficie catastale mq. 249, rendita catastale definitiva Euro 1.764,22.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione A00123 del 23 Febbraio 2000.

_o_o_o_o_o_o_o_

02) Porzione di appartamento - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172, particella 336, subalterno 06,*** categoria A/3 di classe 4°, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 71, rendita catastale definitiva Euro 330,53.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione A00123 del 23 Febbraio 2000.

_o_o_o_o_o_o_o_

03) Porzione per attività di affittacamere - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172, particella 336, subalterno 07,*** categoria D/8, rendita catastale definitiva Euro 3.305,32

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione A00123 del 23 Febbraio 2000.

_o_o_o_o_o_o_o_

04) Soffitta - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172, particella 336, subalterno 10,*** categoria C/2 di classe 7°, consistenza mq. 33,00 superficie catastale mq. 44, rendita catastale provvisoria Euro 115,89.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione protocollo AR0022299 del 29 Aprile 2022 in atti dal 02 Maggio 2022.

_o_o_o_o_o_o_o_

05) Resede, ingresso e vano scala - Censiti alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172, particella 336, subalterno 08,*** classificato come bene a comune non censibile ai subalterni 6, 7, 9 e 10.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La consistenza del bene a comune è apprezzabile dall'elaborato grafico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di nuova costruzione protocollo AR0022299 del 29 Aprile 2022 in atti dal 02 Maggio 2022.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Disimpegno di accesso - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172, particella 336, subalterno 09,*** classificato come bene a comune non censibile ai subalterni 6 e 7.

La consistenza del bene a comune è apprezzabile dall'elaborato grafico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di nuova costruzione protocollo AR0022299 del 29 Aprile 2022 in atti dal 02 Maggio 2022.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-2 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Giovacchino Rossini n. XX - Arezzo

Il compendio immobiliare, è giustamente intestato alla Società XXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

01) Appartamento - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 103, particella 285, subalterno 09,*** categoria A/3 di classe 4°, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 136, rendita catastale definitiva Euro 557,77.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0035939 del 03 Luglio 1986.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Garage - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 103, particella 285, subalterno 10,*** categoria C/6 di classe 4°, consistenza mq. 36, superficie catastale mq. 42, rendita catastale definitiva Euro 104,12.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0035939 del 03 Luglio 1986.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

03) Resede pertinenziale - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 103, particella 483,*** classificato d'ufficio come bene a comune non censibile in virtù di variazione protocollo AR0066684 del 31 Ottobre 2019.

Prima di tale data, l'immobile era classificato come ente urbano privo di ditta intestataria e rendita.

_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-3 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_

Viale Pier della Francesca n. XX - Arezzo

L'immobile, è giustamente intestato alla Società XXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

Locale di deposito - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 122, particella 11, subalterno 43,*** categoria C/2 di classe 11°, consistenza mq. 96, superficie catastale mq. 123, rendita catastale definitiva Euro 629,66.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0055566 del 19 Maggio 2006.

_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-4 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_

Via Anconetana n. XXX- Arezzo

Il compendio, è giustamente intestato alla Società XXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

01) Cantina - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 289, subalterno 06,*** categoria C/2 di classe 7°, consistenza mq. 24, superficie catastale mq. 32, rendita catastale definitiva Euro 68,17.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0229435 del 24 Luglio 2008.

_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

02) Cantina/legnaia con resede esclusivo - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 289, subalterno 10,*** categoria C/2 di classe 7°, consistenza mq. 55, superficie catastale mq. 73, rendita catastale definitiva Euro 156,23.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0041661 del 08 Marzo 2010.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

I predetti immobili, trovandosi inseriti all'interno di una piccola palazzina condominale multipiano, sono corredati di ***parti a comune***, così censite ed identificate:

Vano scala - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 289, subalterno 08,*** classificato come bene a comune non censibili dei subalterni 3, 6 e 9 della particella 289.

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

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0041661 del 08 Marzo 2010.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Corte interna - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 289, subalterno 11,*** classificato come bene a comune non censibili dei subalterni 1 e 6 della particella 289.

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

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0041661 del 08 Marzo 2010.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-5 della perizia***.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Anconetana n. XXX- Arezzo

Il compendio, è giustamente intestato alla Società XXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

01) Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 02,*** categoria F/1, consistenza mq. 30.

Essendo classificata come area urbana, la stessa è priva di rendita catastale e planimetria identificativa.

La sua consistenza e giacitura sono apprezzabili dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0122872 del 17 Giugno 2011.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 03,*** categoria F/1, consistenza mq. 75.

Essendo classificata come area urbana, la stessa è priva di rendita catastale e planimetria identificativa.

La sua consistenza e giacitura sono apprezzabili dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0122872 del 17 Giugno 2011.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Appartamento - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 08,*** categoria A/3 di classe 4°, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 94, rendita catastale definitiva Euro 348,61.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato prot. AR0122872 del 17 Giugno 2011.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

04) Appartamento - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 11,*** categoria A/3 di classe 4°, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 98, rendita catastale definitiva Euro 313,75.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato prot. AR0122872 del 17 Giugno 2011.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Posto auto scoperto - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 13,*** categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale definitiva Euro 23,50.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0220790 del 24 Dicembre 2010.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Posto auto scoperto - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 16,*** categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale definitiva Euro 23,50.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0220790 del 24 Dicembre 2010.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Posto auto scoperto - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 17,*** categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale definitiva Euro 23,50.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0220790 del 24 Dicembre 2010.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

08) Posto auto scoperto - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 20,*** categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 17, rendita catastale definitiva Euro 30,73.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0220790 del 24 Dicembre 2010.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

I predetti immobili, trovandosi inseriti all'interno di una piccola palazzina condominale multipiano, sono corredati di *parti a comune*, così censite ed identificate:

Resede - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 01,*** classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 660.

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

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0122872 del 17 Giugno 2011.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Vialetto di accesso e scale - Censiti alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 04,*** classificato come bene a comune non censibili ai subalterni 10 e 11 della particella 660.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0122872 del 17 Giugno 2011.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-6 della perizia***.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Comune di Arezzo

Via Caduti di El Alamein n. XX (ex Via della Fiorandola)

Il compendio, è giustamente intestato alla Società XXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

01) Monolocale abitativo - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 121, particella 57, subalterno 08,*** categoria A/3 di classe 5°, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 58, rendita catastale definitiva Euro 206,58.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. n. 89671 del 02 Maggio 2003.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

02) Monolocale abitativo - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 121, particella 57, subalterno 11,*** categoria A/3 di classe 5°, consistenza vani 2, superficie catastale mq. 40, rendita catastale definitiva Euro 165,27.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. n. 89671 del 02 Maggio 2003.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

03) Soffitta - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 121, particella 57, subalterno 15,*** categoria C/2 di classe 7°, consistenza mq. 45, superficie catastale mq. 66, rendita catastale definitiva Euro 127,82.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. n. 89671 del 02 Maggio 2003.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Soffitta - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 121, particella 57, subalterno 16,*** categoria C/2 di classe 7°, consistenza mq. 45, superficie catastale mq. 66, rendita catastale definitiva Euro 127,82.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. n. 89671 del 02 Maggio 2003.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'accesso al compendio avviene da una ***strada-piazzale a comune con altri immobili***, che è catastalmente identificato dalla sezione terreni di ***Arezzo/A, foglio 121, particella 1412***, classificata come corte a comune di mq. 357.

Si tratta d bene a comune con le particelle 240, 241 sub.1, 57 subalterni 3, 4, 5, 6 e altri enti urbani.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-7 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Benedetto Croce snc - Arezzo

Il bene, è giustamente intestato alla Società XXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

Area urbana (marciapiede pubblico) - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 105, particella 174, subalterno 28,*** categoria F/1, consistenza mq. 41.

Essendo classificata come area urbana, la stessa è priva di rendita catastale, ma è dotata di planimetria identificativa presentata in data 01 Dicembre 2000.

La sua consistenza e giacitura sono apprezzabili anche dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. n. 47591 del 01 Dicembre 2000.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nonostante l'attuale destinazione che la contraddistingue, l'area urbana faceva parte di una palazzina condominale corredata di ***parti a comune***, così censite e identificate:

Corsello manovra garage - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 105, particella 174, subalterno 29,*** classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni.

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

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. n. 47591 del 01 Dicembre 2000.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Locale tecnico - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 105, particella 174, subalterno 30,*** classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni.

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

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. n. 47591 del 01 Dicembre 2000.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Vano scala - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 105, particella 174, subalterno 31,*** classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. n. 47591 del 01 Dicembre 2000.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Resede - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 105, particella 174, subalterno 32,*** classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni.

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

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. n. 47591 del 01 Dicembre 2000.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-8 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Ponte alla Chiassa snc - Arezzo

Il compendio, è giustamente intestato alla Società XXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

01) Posto auto scoperto - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327, subalterno 04,*** categoria C/6 di classe 4°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale definitiva Euro 34,71.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0126245 del 23 Giugno 2011.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Posto auto scoperto - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327, subalterno 05,*** categoria C/6 di classe 4°,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale definitiva Euro 34,71.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0126245 del 23 Giugno 2011.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Trovandosi in un contesto dove coesistono altri posti auto di analoghe caratteristiche, sono presenti delle ***parti a comune***, così censite e identificate:

Corsello di manovra - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327, subalterno 01,*** classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 1327.

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

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0126245 del 23 Giugno 2011.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-9 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino n. XX Arezzo

Il compendio, è giustamente intestato alla Società XXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

01) Resede - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 886, subalterno 01,*** classificato come bene a comune non censibili ai subalterni 2 e 3 della particella 886.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0303587 del 07 Novembre 2008.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

02) Appartamento - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 886, subalterno 02,*** categoria A/2 di classe 5°, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq. 205, rendita catastale definitiva Euro 889,93.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0303587 del 07 Novembre 2008.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

03) Garage - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 886, subalterno 03,*** categoria C/6 di classe 4°, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 22, rendita catastale definitiva Euro 49,17.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0303587 del 07 Novembre 2008.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-10 della perizia***.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Località Rigutino n. XX - Arezzo

L'immobile, è giustamente intestato alla Società XXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

Appartamento con resede - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 889, subalterno 03,*** categoria A/2 di classe 4°, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 144, rendita catastale definitiva Euro 542,28.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0115115 del 13 Agosto 2012.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-11 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino n. XX - Arezzo

Il compendio, è giustamente intestato alla Società XXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

01) Resede - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 881, subalterno 01,*** classificato come bene a comune non censibili ai subalterni 2 e 3 della particella 881.

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

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0314549 del 18 Novembre 2008.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Appartamento - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 881, subalterno 02,*** categoria A/2 di classe 5°, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 170, rendita catastale definitiva Euro 846,99.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0314549 del 18 Novembre 2008.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Garage - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 881, subalterno 03,*** categoria C/6 di classe 4°, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 22, rendita catastale definitiva Euro 49,17.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0314549 del 18 Novembre 2008.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-12 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Badicorte – Marciano della Chiana

Il compendio formato da terreni e da porzioni di capannone produttivo sul quale insiste un impianto fotovoltaico.

** Terreni **

01) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 23,*** classificato come seminativo di classe 1°, consistenza mq. 21.020, reddito dominicale Euro 195,41, reddito agrario Euro 108,56.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 110,*** classificato come seminativo di classe 1°, consistenza mq. 1.030, reddito dominicale Euro 9,58, reddito agrario Euro 5,32.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 111,*** classificato come seminativo di classe 1°, consistenza mq. 14.450, reddito dominicale Euro 134,33, reddito agrario Euro 74,63.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 112,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 1.620, reddito dominicale Euro 12,55, reddito agrario Euro 6,27.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 122,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 12.020, reddito dominicale Euro 93,12, reddito agrario Euro 46,56.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 126,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 1.470, reddito dominicale Euro 11,39, reddito agrario Euro 5,69.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 133,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 1.135, reddito dominicale Euro 8,79, reddito agrario Euro 4,40.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

08) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 134,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 635, reddito dominicale Euro 4,92, reddito agrario Euro 2,46.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

09) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 142,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 409, reddito dominicale Euro 3,17, reddito agrario Euro 1,58.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

10) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 152,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 9.228, reddito dominicale Euro 71,49, reddito agrario Euro 35,74.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

11) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 153,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 325, reddito dominicale Euro 2,52, reddito agrario Euro 1,26.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

12) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 154,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 550, reddito dominicale Euro 4,26, reddito agrario Euro 2,13.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

13) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 155,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 2.839, reddito dominicale Euro 21,99, reddito agrario Euro 11,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

14) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 156,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 18, reddito dominicale Euro 0,14, reddito agrario Euro 0,07.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

I suddetti terreni sono intestati alla Società XXXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Porzioni di edificio produttivo e cabine elettriche *

01) Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 137, subalterno 01,*** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, non è presente la planimetria identificativa.

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0130644 del 24 Giugno 2013.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 138, subalterno 03,*** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, non è presente la planimetria identificativa.

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0134910 del 03 Luglio 2013.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

03) Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 140, subalterno 01,*** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, non è presente la planimetria identificativa.

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0135594 del 04 Luglio 2013.

_o_o_o_o_o_o_o_

04) Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 141, subalterno 05,*** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, non è presente la planimetria identificativa.

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0167918 del 24 Ottobre 2016.

_o_o_o_o_o_o_o_

05) Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 141, subalterno 06,*** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, non è presente la planimetria identificativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili dall'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0167918 del 24 Ottobre 2016.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Cabina elettrica - Censita alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 143,*** in categoria D/1, rendita catastale Euro 104,00.

La planimetria identificativa attualmente in atti è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0220049 del 25 Novembre 2011.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Cabina elettrica - Censita alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 144,*** in categoria D/1, rendita catastale Euro 140,00.

La planimetria identificativa attualmente in atti è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0214008 del 22 Novembre 2011.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

08) Cabina elettrica - Censita alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 145,*** in categoria D/1, rendita catastale Euro 174,00.

La planimetria identificativa attualmente in atti è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0220062 del 25 Novembre 2011.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

09) Cabina elettrica - Censita alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 146,*** in categoria D/1, rendita catastale Euro 174,00.

La planimetria identificativa attualmente in atti è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0220064 del 25 Novembre 2011.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10) Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 148, subalterno 01,*** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, non è presente la planimetria identificativa.

L'unità immobiliare è priva anche di elaborato grafico dimostrativo dei subalterni attribuiti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

11) Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 151, subalterno 01,*** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, non è presente la planimetria identificativa.

L'unità immobiliare è priva anche di elaborato grafico dimostrativo dei subalterni attribuiti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

I suddetti immobili sono intestati alla Società XXXXXXXX per il diritto di piena proprietà.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Impianti fotovoltaici integrati in copertura *

01) Porzione di impianto fotovoltaico - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 137, subalterno 02,*** in categoria D/1, rendita catastale Euro 200,00.

La planimetria identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0130644 del 24 Giugno 2013 per ultimazione di fabbricato urbano.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

02) Porzione di impianto fotovoltaico - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 138, subalterno 04,*** in categoria D/1, rendita catastale Euro 200,00.

La planimetria identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0134910 del 03 Luglio 2013 per divisione-ultimazione di fabbricato urbano.

_o_o_o_o_o_o_o_

03) Porzione di impianto fotovoltaico - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 140, subalterno 02,*** in categoria D/1, rendita catastale Euro 798,00.

La planimetria identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0135594 del 04 Luglio 2013 per ultimazione di fabbricato urbano.

_o_o_o_o_o_o_o_

04) Porzione di impianto fotovoltaico - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 141, subalterno 04,*** in categoria D/1, rendita catastale Euro 798,00.

La planimetria identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0135599 del 04 Luglio 2013 per divisione-ultimazione di fabbricato urbano.

_o_o_o_o_o_o_o_

05) Porzione di impianto fotovoltaico - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 148, subalterno 02,*** in categoria D/1, rendita catastale Euro 200,00.

La planimetria identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0135599 del 04 Luglio 2013 per divisione-ultimazione di fabbricato urbano.

_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

06) Porzione di impianto fotovoltaico - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 151, subalterno 02,*** in categoria D/1, rendita catastale Euro 206,00.

La planimetria identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0135599 del 04 Luglio 2013 per divisione-ultimazione di fabbricato urbano.

_o_o_o_o_o_o_o_

I suddetti immobili sono erroneamente intestati alla xxxxxxxxxxx Srl per il diritto di proprietà in quanto la xxxxxxxxxxxxxx Srl è titolare del diritto di superficie.

_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-13 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_

Località Muciafora - Arezzo

Il compendio, è giustamente intestato alla Società XXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

** Terreni **

01) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1088,*** classificato come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 1.207, reddito dominicale Euro 0,50, reddito agrario Euro 0,19.

_o_o_o_o_o_o_o_

02) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1089,*** classificato come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 596, reddito dominicale Euro 0,25, reddito agrario Euro 0,09.

_o_o_o_o_o_o_o_

03) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1090,*** classificato come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 147, reddito dominicale Euro 0,06, reddito agrario Euro 0,02.

_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

04) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1091,*** classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 1.008, reddito dominicale Euro 2,08, reddito agrario Euro 1,82.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1092,*** classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 1.006, reddito dominicale Euro 2,08, reddito agrario Euro 1,82.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

06) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1093,*** classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 776, reddito dominicale Euro 1,60, reddito agrario Euro 1,40.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1094,*** classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 826, reddito dominicale Euro 1,71, reddito agrario Euro 1,49.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

08) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1095,*** classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 692, reddito dominicale Euro 1,43, reddito agrario Euro 1,25.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

09) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1096,*** classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 242, reddito dominicale Euro 0,50, reddito agrario Euro 0,44.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

10) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1098,*** classificato come seminativo arborato di classe 5°, consistenza mq. 489, reddito dominicale Euro 0,51, reddito agrario Euro 0,51.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* Area Urbana *

Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 12, particella 341, subalterno 02,*** classificata in categoria F/1 (area urbana), consistenza mq. 21, priva di rendita.

Non essendovi una planimetria catastale identificativa, la consistenza e la giacitura sono apprezzabili dall'elaborato grafico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0121563 del 27 Ottobre 2004.

-o-o-o-o-o-o-o-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-14 della perizia***.

-o-o-o-o-o-o-o-

Località Ruscello - Arezzo

Il compendio, è giustamente alla Società XXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 34, particella 442, subalterno 07,*** classificata in categoria F/1 (area urbana), consistenza mq. 12, priva di rendita.

Non essendovi una planimetria catastale identificativa, la consistenza e la giacitura sono apprezzabili dall'ultimo elaborato grafico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. AR0197989 del 18 Novembre 2013.

La predetta area urbana, che di fatto costituisce una zona di passo, si colloca all'interno di un condominio in cui sono presenti delle **parti a comune**, così censite ed identificate:

Passaggio carrabile - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 34, particella 442, subalterno 01,*** classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 442.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'ultimo elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0197989 del 18 Novembre 2013.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Corridoi, vani scala e ascensori - Censiti alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 34, particella 442, subalterno 02,*** classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 442.

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

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'ultimo elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0197989 del 18 Novembre 2013.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Resede e viabilità - Censiti alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 34, particella 442, subalterno 03,*** classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 442.

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

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'ultimo elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0197989 del 18 Novembre 2013.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Resede - Censiti alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 34, particella 442, subalterno 04,*** classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 442.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'ultimo elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0197989 del 18 Novembre 2013.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Resede - Censiti alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 34, particella 442, subalterno 05,*** classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 442.

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

La sua conformazione e giacitura, è apprezzabile dall'ultimo elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di nuova costruzione prot. AR0197989 del 18 Novembre 2013.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-15 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Ruscello - Arezzo

Il compendio, è giustamente alla Società XXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 34, particella 443, subalterno 10,*** classificata in categoria F/1 (area urbana), consistenza mq. 12, priva di rendita.

Agli atti, esiste la planimetria catastale presentata in data 12 Giugno 2001.

La consistenza e la giacitura sono apprezzabili anche dall'ultimo elaborato grafico dimostrativo dei subalterni, presentato in concomitanza della denuncia di variazione prot. 99282 del 12 Giugno 2001.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-15 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Località Ruscello - Arezzo

Il compendio, è giustamente alla Società XXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 34, particella 444,*** classificata in categoria F/1 (area urbana), consistenza mq. 55, priva di rendita.

L'area urbana è priva di planimetria catastale, e agli atti non sussiste neppure un elaborato planimetrico.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-15 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Proprietà di XXXXXXXXXX *

Viale Cittadini n. XX- Arezzo

Il compendio fabbricativo, è così identificato e censito:

01) Appartamento con locali accessori - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 122, particella 87 subalterno 03 graffata ed unita con la particella 741 subalterno 01,*** categoria A/3 di classe 2°, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 124, rendita catastale definitiva Euro 415,75.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. n. 227/83 del 23 Febbraio 1983.

Sul predetto immobile, il Sig. XXXXXXXXXX detiene la quota di 1/3 di piena proprietà.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 122, particella 1327,*** classificata in categoria F/1 (area urbana), consistenza mq. 9, priva di rendita.

La planimetria catastale identificativa attualmente in atti, è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione prot. n. 24527/92 del 22 Dicembre 1992.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sul predetto immobile, il Sig. XXXXXXXXXX detiene la piena proprietà.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-16 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Caldesi - Arezzo

Il compendio formato integralmente da terreni agricoli, è giustamente intestato al Sig. XXXXXXXXXX per la quota di 1/3 di piena proprietà, ed è così identificato e censito:

01) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 43, particella 96,*** classificato come castagneto da frutto di classe 2°, consistenza mq. 13.120, reddito dominicale Euro 20,33, reddito agrario Euro 4,74.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 43, particella 113,*** classificato come castagneto da frutto di classe 2°, consistenza mq. 1.980, reddito dominicale Euro 3,07, reddito agrario Euro 0,72.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 84, particella 252,*** classificato come seminativo arborato di classe 4°, consistenza mq. 7.690, reddito dominicale Euro 5,96, reddito agrario Euro 3,97.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 84, particella 253,*** classificato come bosco misto di classe 3°, consistenza mq. 1.180, reddito dominicale Euro 0,79, reddito agrario Euro 0,18.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 26,*** classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 440, reddito dominicale Euro 0,34, reddito agrario Euro 0,34.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

06) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 29,*** classificato come castagneto da frutto di classe 2°, consistenza mq. 7.150, reddito dominicale Euro 11,08, reddito agrario Euro 2,58.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

07) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 71,*** classificato come pascolo cespugliato di classe 2°, consistenza mq. 830, reddito dominicale Euro 0,17, reddito agrario Euro 0,09.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

08) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 84,*** classificato come castagneto da frutto di classe 3°, consistenza mq. 6.260, reddito dominicale Euro 6,47, reddito agrario Euro 0,97.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

09) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 91,*** classificato come pascolo cespugliato di classe 3°, consistenza mq. 5.360, reddito dominicale Euro 0,55, reddito agrario Euro 0,28.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

10) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 105,*** classificato come bosco misto di classe 4°, consistenza mq. 4.860, reddito dominicale Euro 1,76, reddito agrario Euro 0,75.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

11) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 108,*** classificato come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 3.970, reddito dominicale Euro 1,85, reddito agrario Euro 0,62.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

12) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 109,*** classificato come pascolo arborato di classe 2°, consistenza mq. 5.380, reddito dominicale Euro 2,78, reddito agrario Euro 1,67.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 144,*** classificato come pascolo cespugliato di classe 2°, consistenza mq. 5.420, reddito dominicale Euro 1,12, reddito agrario Euro 0,56.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

14) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 145,*** classificato come pascolo cespugliato di classe 2°, consistenza mq. 4.560, reddito dominicale Euro 0,94, reddito agrario Euro 0,47.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

15) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 150,*** classificato come bosco misto di classe 3°, consistenza mq. 11.360, reddito dominicale Euro 7,63, reddito agrario Euro 1,76.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

16) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 151,*** classificato come bosco misto di classe 3°, consistenza mq. 5.940, reddito dominicale Euro 3,99, reddito agrario Euro 0,92.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

17) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 153,*** classificato come pascolo di classe 3°, consistenza mq. 1.200, reddito dominicale Euro 0,31, reddito agrario Euro 0,19.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

18) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 186,*** classificato come area rurale, consistenza mq. 230, priva di reddito dominicale e di reddito agrario.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

19) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 188,*** classificato come pascolo arborato di classe 1°, consistenza mq. 900, reddito dominicale Euro 0,60, reddito agrario Euro 0,33.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 189,*** classificato come pascolo di classe 2°, consistenza mq. 1.080, reddito dominicale Euro 0,50, reddito agrario Euro 0,28.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

21) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 224,*** classificato come uliveto-vigneto di classe 3°, consistenza mq. 6.020, reddito dominicale Euro 7,77, reddito agrario Euro 7,77.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

22) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 226,*** classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 3.280, reddito dominicale Euro 2,54, reddito agrario Euro 2,54.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

23) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 227,*** classificato come bosco misto di classe 2°, consistenza mq. 5.210, reddito dominicale Euro 4,31, reddito agrario Euro 0,81.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

24) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 228,*** classificato come bosco ceduo di classe 4°, consistenza mq. 3.510, reddito dominicale Euro 0,91, reddito agrario Euro 0,54.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

25) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 229,*** classificato come pascolo di uliveto 2°, consistenza mq. 3.640, reddito dominicale Euro 7,52, reddito agrario Euro 9,40.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

26) Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 240,*** classificato come seminativo arborato di classe 4°, consistenza mq. 1.220, reddito dominicale Euro 0,95, reddito agrario Euro 0,63.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 03-17 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Verifica della conformità catastale

La verifica della conformità catastale, avviene contrapponendo lo stato dei luoghi con la rappresentazione grafica contenuta nelle ultime planimetrie in atti.

In presenza di difformità significative (ad esempio aumento del numero dei vani, aumento delle consistenze per effetto di ampliamenti, cambio di destinazione d'uso, etc) normalmente avviene una modifica della rendita catastale, e sotto il profilo fiscale, ciò impone la presentazione di una nuova planimetria aggiornata, da cui discende una nuova rendita, che in prima battuta è da considerarsi "provvisoria e/o proposta"

L'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ha infatti un anno di tempo per convalidare o modificare la rendita proposta, rendendola di fatto una rendita catastale definitiva.

Per converso, se dal confronto planimetrico emergono modeste discrepanze (ad esempio finestre o porte spostate, leggera traslazione di murature o diverso spessore di murature, etc.), o degli errori e/o omissioni di rappresentazione grafica (ad esempio il mancato inserimento di pilastri, l'inversione del senso di percorrenza di una scala interna, etc), non è indispensabile aggiornare la planimetria, in quanto tali problematiche non comportano modifiche sostanziali alla rendita catastale.

Stessa considerazione vale anche in presenza di difformità edilizie minori, che come tali possono essere demolite/smontate al fine di ricondurre l'immobile allo stato legittimo con cui è stato originariamente accatastato.

Per quanto attiene gli immobili sottoposti a pignoramento, la verifica della conformità catastale ha messo in evidenza i seguenti aspetti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

*** Proprietà di XXXXXXXX ***

Via del Saracino n. XX - Arezzo

La planimetria catastale in atti è quella di impianto (1939), e pur essendo contraddistinta da numerose imprecisioni e da modeste discrepanze grafiche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

commesse in sede di approntamento, nella sostanza individua correttamente la giacitura e la consistenza dell'immobile.

Tuttavia, ad oggi non è possibile attestare la corrispondenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale, in quanto sono presenti le seguenti difformità:

- Cambio di destinazione d'uso in residenziale, con arredi dotati e impianti tecnologici dedicati.
- Allargamento di un'apertura architettonica tra il vano denominato "fondo" e il vano denominato "retro-bottega".
- Realizzazione di un nuovo vano accessorio destinato a bagno.

_o_o_o_o_o_o_o_

Il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione comporterebbe la modifica della rendita catastale, e in tal senso, sarebbe necessaria la presentazione di una nuova planimetria aggiornata.

Nel caso di specie, questo adempimento può essere evitato, visto che la destinazione residenziale è conferita prevalentemente da arredi che come tali possono essere facilmente rimossi/smontati.

Le altre due difformità (allargamento dell'apertura di collegamento e realizzazione di un bagno), ancorchè possano rimanere nello stato dei luoghi, non comportano modifiche sostanziali alla rendita.

Pertanto, anche in questo caso non è necessario presentare una nuova planimetria aggiornata, fermo restando che le predette difformità andranno necessariamente regolarizzate in ambito edilizio.

Qualora invece si opti fin da subito per la presentazione di una nuova planimetria aggiornata (ancorchè non necessaria), andrà considerato un costo comprensivo di onorari e diritti catastali, pari ad Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Porta Buja n. XXXXXXXXXX - Arezzo

Locale commerciale a piano terra (sub.5) – Raffrontando la rappresentazione grafica contenuta nell'ultima planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza per quanto attiene la conformazione dei vani principali.

Tuttavia, sono presenti delle difformità che consistono nella posa in opera di una struttura prefabbricata in vetro e metallo nel resede pertinenziale, e nella realizzazione di una copertura impermeabile a doppia falda inclinata nella porzione di resede (originariamente scoperto) che si collocata tra i due vani ad uso deposito ubicati nel fronte nord.

Tali opere possono essere tranquillamente smontate, evitando la presentazione di una nuova planimetria aggiornata.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione di appartamento a piano primo (sub. 6) – Raffrontando la rappresentazione grafica contenuta nell'ultima planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza per quanto attiene la conformazione dei vani principali.

Sono tuttavia presenti delle modeste discrepanze, dovute alla mancata rappresentazione della sagoma di una canna fumaria in corrispondenza del vano cucinotto, alla mancata rappresentazione di una porzione di muratura sporgente nel vano ad uso camera, nonché alla mancata rappresentazione del vano tecnico in cui è collocata la caldaia privata in corrispondenza della terrazza che affaccia verso nord.

Tali difformità/discrepanze grafiche non comportano modifiche sostanziali alla rendita catastale, rendendo pertanto non necessaria la presentazione di una nuova planimetria aggiornata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Qualora di decida fin da subito di avere nuova planimetria aggiornata, andrà considerato un costo comprensivo di onorari e diritti catastali, pari ad Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Porzione per attività di affittacamere a piano primo e secondo (sub.7) – Raffrontando la rappresentazione grafica contenuta nell'ultima planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza per quanto attiene la conformazione dei vani principali.

Sono tuttavia presenti delle modeste difformità, dovute alla mancata rappresentazione della sagoma della canna fumaria in corrispondenza della terrazza, nonché alla mancata rappresentazione del vano tecnico in cui è collocata la caldaia privata in corrispondenza della predetta terrazza.

Tali difformità/discrepanze grafiche non comportano modifiche sostanziali alla rendita catastale, rendendo pertanto non necessaria la presentazione di una nuova planimetria aggiornata.

Qualora di decida di avere fin da subito un nuova planimetria aggiornata, andrà considerato un costo comprensivo di onorari e diritti catastali, pari ad Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Soffitta (sub.10) – La planimetria catastale in atti corrisponde con lo stato dei luoghi, ferma restando la necessità di dover regolarizzare la situazione a livello edilizio.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Via Giovacchino Rossini n. XX - Arezzo

Appartamento – La rappresentazione grafica riportata nell'ultima planimetria in atti, corrisponde parzialmente con lo stato dei luoghi.

Nello specifico, non corrispondono le tramezzature interne tra il vano cucinotto ed il limitrofo vano pranzo, non corrispondono le tramezzature interne in corrispondenza dell'ingresso dove è stato eliminato un piccolo ripostiglio, e non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corrispondono le tramezzature interne del disimpegno adiacente che conduce alle due camere da letto in corrispondenza del versante nord, stante le modifiche apportate nell'adiacente ingresso poc'anzi descritto.

Vi è inoltre l'omessa rappresentazione grafica di alcuni pilastri sporgenti dalle murature perimetrali e dalle murature interne.

Tali difformità non dovrebbero comportare modifiche sostanziali alla rendita catastale, rendendo pertanto non necessaria la presentazione di una nuova planimetria aggiornata (le difformità dovute alla diversa distribuzione interna andranno comunque regolarizzate a livello edilizio).

Qualora si decida di avere fin da subito una nuova planimetria aggiornata, andrà considerato un costo comprensivo di onorari e diritti catastali, pari ad Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Garage – La planimetria in atti corrisponde con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Viale Pier della Francesca n. XX- Arezzo

Raffrontando la rappresentazione grafica della planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza per quanto attiene la conformazione e la dislocazione dei vani principali.

La destinazione riscontata non è quella di deposito ma bensì vi è un allestimento specifico ad ufficio dato che l'immobile costituiva la sede legale della società debitrice.

L'allestimento ad ufficio è comunque una circostanza temporanea che è conferita dagli arredi ivi presenti e può essere tranquillamente superata con la rimozione.

Un'altra difformità evidente si rileva al piano terra, in cui, tramite una parete in cartongesso, è stato leggermente rimpicciolito il vano principale ad uso magazzino onde realizzare un ambiente adiacente destinato ad archivio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La parete in cartongesso è facilmente smontabile, potendo quindi ripristinare lo stato legittimo senza che vi sia necessità di dover presentare una nuova planimetria aggiornata.

Se del caso, la planimetria andrà presentata successivamente nel caso in cui la parete venga regolarizzata a livello edilizio.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Anconetana n. XXX - Arezzo

Cantina (sub.6) – Raffrontando la rappresentazione grafica contenuta nell'ultima planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza per quanto attiene la conformazione e la dislocazione dei vani principali.

Sono comunque presenti alcune difformità/discrepanze, e più esattamente:

a) Sul piccolo resede esterno insiste una struttura metallica leggera con specchiature in vetro che delimita un piccolo vano destinato a ripostiglio/serra.

La struttura metallica è facilmente smontabile.

b) Nella parete interna rivolta a nord, è rappresentata una porta di collegamento, che originariamente immetteva in un garage, attualmente di proprietà di un soggetto estraneo alla procedura.

La porta di collegamento, non esiste più nello stato dei luoghi, ma ciò non comporta modifiche alla rendita catastale, potendo pertanto evitare la presentazione di una planimetria catastale aggiornata.

Qualora si decida di avere una nuova planimetria aggiornata (previa regolarizzazione edilizia), andrà considerato un costo comprensivo di onorari e diritti catastali, pari ad Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

c) Il collegamento (porta) che dalla cantina immette nel disimpegno abbinato, è attualmente impedito da un pannello provvisorio in legno e cartone.

Tale pannello è facilmente smontabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cantina/legnaia con resede esclusivo (sub.10) – Raffrontando la rappresentazione grafica contenuta nell'ultima planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza per quanto attiene la conformazione e la dislocazione dei vani principali.

Le uniche difformità riscontrate consistono nella presenza di un bagno all'interno dei un vano classificato come cantina, nonché nel cambio di destinazione d'uso di tutti gli ambienti per finalità residenziali, come meglio testimoniato dal corredo fotografico di riferimento allegato alla perizia.

Il cambio di destinazione d'uso, oltre a non essere assentito per carenza di requisiti igienico sanitari, è conferito dalla presenza di arredi che come tali possono essere rimossi, ripristinando la destinazione legittima a cantina/legnaia, senza che vi sia necessità di presentare una nuova planimetria.

Per quanto attiene il bagno ricavato all'interno di uno degli ambienti accessori, lo stesso è comunque autorizzato a livello edilizio, atteso che è identificato come WC nell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia n. 2776/2008.

Pur non essendo indicato in planimetria, non dovrebbero esserci modifiche sostanziali alla rendita catastale, e quindi non è necessario presentare una nuova planimetria aggiornata.

Qualora si decida di avere una nuova planimetria aggiornata fin da subito, andrà considerato un costo comprensivo di onorari e diritti catastali, pari ad Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Anconetana n. XXX- Arezzo

Appartamento (sub.8) – La planimetria catastale in atti corrisponde perfettamente con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento (sub.11) – Raffrontando la rappresentazione grafica contenuta nell'ultima planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza per quanto attiene la conformazione e la dislocazione dei vani.

Ciò che non corrisponde è la destinazione di alcuni ambienti, in quanto:

- al piano primo è stata realizzata la cucina al posto dell'ambiente che era destinato a camera.

- agli ambienti del piano soffitta è stata conferita una destinazione residenziale, e all'interno di un vano è stato realizzato un secondo bagno.

Per quanto attiene le difformità riscontrate al piano primo, le stesse non danno origine a modifiche sostanziali della rendita, rendendo non necessaria la presentazione di una nuova planimetria aggiornata.

Qualora si decida di avere fin da subito una nuova planimetria aggiornata, andrà considerato un costo comprensivo di onorari e diritti catastali, pari ad Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

Le difformità riscontate al piano soffitte (cambio di destinazione d'uso) sono conferite prevalentemente dagli arredi (letti, armadi, etc) che come tali possono essere facilmente rimossi.

Per il bagno realizzato all'interno di un piccolo vano soffitta, è consigliabile rimuovere tutti i sanitari, evitando di presentare una planimetria aggiornata.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Posto auto scoperto (sub.13) – La planimetria catastale in atti corrisponde perfettamente con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Posto auto scoperto (sub 16) – La planimetria catastale in atti corrisponde perfettamente con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Posto auto scoperto (sub.17) – La planimetria catastale in atti corrisponde perfettamente con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Posto auto scoperto (sub.20) – La planimetria catastale in atti corrisponde perfettamente con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Caduti di El Alamein n. XX (ex Via della Fiorandola)

Appartamento a piano terra (sub.8) – Raffrontando la rappresentazione grafica desumibile dall'ultima planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza per quanto attiene la conformazione e la dislocazione dei vani principali.

Sussistono tuttavia delle modeste difformità riguardanti la collocazione di alcune murature interne di delimitazione che di fatto sono leggermente spostate/traslate rispetto alla situazione riscontrata nello stato dei luoghi.

Non sono state inoltre correttamente rappresentati i punti in cui vi sono cambiamenti di quota interna (scalini).

Tali difformità hanno necessità di regolarizzazione a livello edilizio, ma non comportano modifiche sostanziali alla rendita catastale.

Quindi può essere evitata la presentazione di nuova planimetria aggiornata.

Qualora si decida di avere fin da subito nuova planimetria aggiornata, andrà considerato un costo comprensivo di onorari e diritti catastali, pari ad Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Appartamento (sub.11) – Raffrontando la rappresentazione grafica desumibile dell'ultima planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza per quanto attiene la conformazione e la dislocazione dei vani principali.

Vi è una leggera discrepanza grafica, atteso che la posizione della porta di collegamento tra il vano principale ed il bagno è leggermente spostata.

Tale aspetto non influisce sulla rendita catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Un elemento che invece desta qualche perplessità è dato dal piccolo disimpegno antistante l'accesso al vano principale.

Da tale disimpegno si accede anche ad altra unità immobiliare adiacente, e in tal senso, è insolito rappresentare il predetto disimpegno all'interno della consistenza catastale dell'appartamento, salvo dichiarare che si tratta di un disimpegno a comune (circostanza che non emerge neppure dal titolo edilizio).

Tale aspetto andrà necessariamente rettificato presentando una nuova planimetria aggiornata da cui andrà estromesso il disimpegno di accetto.

Quanto sopra, solo dopo aver regolarizzato la situazione a livello edilizio (tale aspetto emerge anche nell'ultima pratica edilizia n. 1858/2003).

Per la presentazione di nuova planimetria aggiornata, andrà considerato un costo comprensivo di onorari e diritti catastali, pari ad Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Soffitta (sub.15) – Raffrontando la rappresentazione grafica desumibile dell'ultima planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza per quanto attiene la conformazione e la dislocazione dei vani.

Ciò che invece non corrisponde è la destinazione d'uso residenziale conferita agli ambienti contraddistinti da una ridotta altezza interna, in cui è stato anche allestito un bagno di servizio.

Le opere non possono essere regolarizzate a livello edilizio, e pertanto non vi è motivo di aggiornare la planimetria.

Si dovrà pertanto procedere a ripristinare lo stato originario, rimuovendo sia gli arredi che conferiscono un uso residenziale, sia i sanitari del bagno.

Una volta completata tale procedura, si potrà attestate la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soffitta (sub.17) – Raffrontando la rappresentazione grafica desumibile dell'ultima planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza per quanto attiene la conformazione e la dislocazione dei vani.

Ciò che invece non corrisponde è la destinazione d'uso residenziale conferita agli ambienti contraddistinti da una ridotta altezza interna, in cui è stato anche allestito un bagno di servizio.

Sono altresì preseti delle discrepanze per quanto attiene lo spessore di alcune murature interne, per altro leggermente spostate.

Le opere non possono essere regolarizzate a livello edilizio, e pertanto non vi è motivo di aggiornare la planimetria.

Si dovrà pertanto procedere a ripristinare lo stato originario, rimuovendo sia gli arredi che conferiscono un uso residenziale, sia i sanitari del bagno.

Per quanto attiene il diverso spessore delle murature, ciò non comporta modifiche sostanziali alla rendita, rendendo non necessaria la presentazione di una nuova planimetria aggiornata.

Qualora di decida di avere fin da subito nuova planimetria aggiornata, andrà considerato un costo comprensivo di onorari e diritti catastali, pari ad Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Benedetto Croce snc - Arezzo

Area urbana – Raffrontando la rappresentazione grafica della planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza, fermo restando che l'immobile rappresenta ufficialmente un marciapiede pubblico.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Ponte alla Chiassa snc - Arezzo

Posto auto scoperto (sub.4) – La planimetria catastale in atti corrisponde perfettamente con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Posto auto scoperto (sub.5) – La planimetria catastale in atti corrisponde perfettamente con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino n. XX - Arezzo

Appartamento – Raffrontando la rappresentazione grafica contenuta nell'ultima planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza per quanto attiene la conformazione e la dislocazione dei vani principali.

Ciò nonostante sono presenti delle difformità, e più precisamente:

- A piano terra è stata realizzata una tramezzatura curvilinea che separa nettamente il soggiorno dall'ingresso.

- A piano terra, proprio a confine con il vano destinato a lavanderia, è stato realizzato un ulteriore vano accessorio (ripostiglio/plurisuso) tramite una parete in cartongesso, sottraendo della superficie calpestabile al garage pertinenziale adiacente.

- Agli ambienti al piano secondo (soffitte) è stato conferito un uso residenziale, e in quello più piccolo è stato realizzato un nuovo bagno corredato di tutti i sanitari.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per quanto attiene la realizzazione del tramezzo curvilineo a piano terra, lo stesso andrà necessariamente regolarizzato a livello edilizio, ma non dovrebbe comportare modiche sostanziali alla rendita catastale.

E' tuttavia preferibile presentare una nuova planimetria catastale aggiornata non appena si è proceduto a regolarizzare l'opera sotto il profilo edilizio.

Per la presentazione di una nuova planimetria aggiornata, andrà considerato un costo comprensivo di onorari e diritti catastali, pari ad Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto attiene la tramezzatura in cartongesso con cui è stato creato un vano accessorio sottraendo superificie dal garage, è consigliabile la sua rimozione, potendo pertanto dichiarare conforme anche il garage.

Per quanto attiene la realizzazione del bagno al piano soffitte, stante l'assenza dei minimi requisiti igienico sanitari, si dovrà procedere alla rimozione dei sanitari, ripristinando lo stato legittimo.

Ciò vale anche per il cambio di destinazione d'uso delle soffitte, in cui andranno rimossi tutti gli arredi che definiscono un uso residenziale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Garage – Raffrontando la rappresentazione grafica della planimetria in atti con lo stato dei luoghi, al momento non si può attestare corrispondenza/conformità catastale.

La consistenza del garage è stata ridotta per effetto di una parete divisoria in cartongesso con cui è stata sottratta della superficie utile, onde realizzare una sorta di ripostiglio/pluriuso accessibile direttamente dall'appartamento.

Lo stato legittimo potrà essere facilmente ripristinato rimuovendo la parete divisoria in cartongesso, quindi senza che sia necessaria la presentazione di una nuova planimetria aggiornata.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino n. XX- Arezzo

Appartamento con resede esclusivo – Raffrontando la rappresentazione grafica contenuta nell'ultima planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza per quanto attiene la conformazione e la dislocazione dei vani principali.

Ciò nonostante sono presenti alcune difformità, e più precisamente:

- a piano primo sono stati realizzati dei setti divisori in cartongesso con cui è stato delimitato un vano pluriuso-camera in corrispondenza del soggiorno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono inoltre presenti altri setti divisori in cartongesso (non ultimati), nel vano disimpegno adiacente al bagno.

Sulla terrazza del piano primo è stata installata una struttura ombreggiante in legno.

- Al piano secondo è stata parzialmente conferita una destinazione residenziale, e nella soffitta ubicata nell'angolo nord-est, è stato realizzato un nuovo bagno, che tuttavia non dispone dei minimi requisiti igienico-sanitari (altezze interne ridotte).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per quanto attiene la realizzazione delle tramezzature al piano primo, alcune andranno necessariamente regolarizzate a livello edilizio, salva l'opzione di rimuoverle ripristinando lo stato legittimo senza necessità di presentare una nuova planimetria.

Per converso, nel caso si decida di mantenere una parte delle tramezzature (alcune vanno invece rimosse), si dovrà procedere necessariamente con la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata; il tutto non appena si è proceduto a regolarizzare le opere sotto il profilo edilizio.

Per la presentazione di una nuova planimetria aggiornata, andrà considerato un costo comprensivo di onorari e diritti catastali, pari ad Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per quanto attiene la realizzazione del bagno al piano soffitte, stante l'assenza dei minimi requisiti igienico sanitari, si dovrà procedere alla rimozione dei sanitari, ripristinando lo stato legittimo.

Stessa considerazione per gli arredi da cui discende un utilizzo per finalità residenziali dei vani soffitte.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino n. XX - Arezzo

Appartamento – Raffrontando la rappresentazione grafica contenuta nell'ultima planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corrispondenza per quanto attiene la conformazione e la dislocazione dei vani principali.

Ciò nonostante sono presenti delle difformità, e più precisamente:

- al piano terra, la finestra in angolo del soggiorno è rappresentata come se fosse interamente apribile, anche se nella realtà e nel progetto depositato in Comune, la finestra può essere aperta solo parzialmente.

- al piano primo è cambiata la tipologia della scala che immette nei locali sottotetto e nello specifico non si tratta di una scala a chiocciola, ma bensì di una scala auto portante a doppia rampa lineare.

- al piano soffitte risulta invertita la conformazione dei muri divisori interni, e di conseguenza, risulta invertita anche la pozione della porta di collegamento interna.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Buona parte delle predette difformità dipendono dall'ultimo titolo edilizio in atti, e dal quale è stata ricavata l'erronea conformazione rappresentata nella planimetria catastale in atti.

In ambito catastale, le predette difformità non comportano modifiche sostanziali alla rendita, e quindi non è necessaria la presentazione di una nuova planimetria aggiornata.

Tuttavia, se si vorrà avere fin da subito una nuova planimetria aggiornata, andrà considerato un costo comprensivo di onorari e diritti catastali, pari ad Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Garage – Raffrontando la rappresentazione grafica della planimetria in atti con lo stato dei luoghi, si può attestare la sostanziale corrispondenza catastale, ancorchè il garage venga utilizzato come ripostiglio e come dispensa.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Località Badicorte – Marciano della Chiana

Porzioni di edificio produttivo e cabine elettriche

Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 137, subalterno 01,*** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, ***non è dotato di planimetria catastale identificativa.***

In tal senso, non è dovuta la verifica della conformità catastale, che potrà essere resa solo dopo che l'immobile sarà dotato di planimetria.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 138, subalterno 03,*** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, ***non è dotato di planimetria catastale identificativa.***

In tal senso, non è dovuta la verifica della conformità catastale, che potrà essere resa solo dopo che l'immobile sarà dotato di planimetria.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 140, subalterno 01,*** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, ***non è dotato di planimetria catastale identificativa.***

In tal senso, non è dovuta la verifica della conformità catastale, che potrà essere resa solo dopo che l'immobile sarà dotato di planimetria.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 141, subalterno 05,*** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, ***non è dotato di planimetria catastale identificativa.***

In tal senso, non è dovuta la verifica della conformità catastale, che potrà essere resa solo dopo che l'immobile sarà dotato di planimetria.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 141, subalterno 06,*** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, ***non è dotato di planimetria catastale identificativa.***

In tal senso, non è dovuta la verifica della conformità catastale, che potrà essere resa solo dopo che l'immobile sarà dotato di planimetria.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Cabina elettrica - Censita alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 143,*** in categoria D/1.

La planimetria identificativa attualmente in atti corrisponde con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Cabina elettrica - Censita alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 144,*** in categoria D/1.

La planimetria identificativa attualmente in atti corrisponde con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Cabina elettrica - Censita alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 145,*** in categoria D/1.

La planimetria identificativa attualmente in atti corrisponde con lo stato dei luoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Cabina elettrica - Censita alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 146,*** in categoria D/1.

La planimetria identificativa attualmente in atti corrisponde con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 148, subalterno 01,*** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, ***non è dotato di planimetria catastale identificativa.***

In tal senso, non è dovuta la verifica della conformità catastale, che potrà essere resa solo dopo che l'immobile sarà dotato di planimetria.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 151, subalterno 01,*** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, ***non è dotato di planimetria catastale identificativa.***

In tal senso, non è dovuta la verifica della conformità catastale, che potrà essere resa solo dopo che l'immobile sarà dotato di planimetria.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Badicorte – Marciano della Chiana

Impianti fotovoltaici in copertura

Porzione di impianto fotovoltaico - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 137, sub. 02,*** in categoria D/1.

La planimetria identificativa attualmente in atti corrisponde con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Porzione di impianto fotovoltaico - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 138, sub. 04,*** in categoria D/1.

La planimetria identificativa attualmente in atti corrisponde con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione di impianto fotovoltaico - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 140, sub. 02,*** in categoria D/1.

La planimetria identificativa attualmente in atti corrisponde con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione di impianto fotovoltaico - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 141, sub. 04,*** in categoria D/1.

La planimetria identificativa attualmente in atti corrisponde con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione di impianto fotovoltaico - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 148, sub. 02,*** in categoria D/1.

La planimetria identificativa attualmente in atti corrisponde con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione di impianto fotovoltaico - Censito alla ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 152, sub. 02,*** in categoria D/1.

La planimetria identificativa attualmente in atti corrisponde con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Si ricorda che per i suddetti immobili, la Società Ecologistica Srl è titolare del diritto di superficie nonché proprietaria degli impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Muciafora - Arezzo

Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 12, particella 341, subalterno 02.***

L'immobile non è dotato di planimetria identificativa, e pertanto non può essere messa in atto alcun raffronto per attestare la conformità catastale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Località Ruscello - Arezzo

Area urbana - Censita alla *sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 34, particella 442, subalterno 07.*

L'immobile non è dotato di planimetria identificativa, e pertanto non può essere messa in atto alcun raffronto per attestare la conformità catastale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Area urbana - Censita alla *sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 34, particella 443, subalterno 10.*

Agli atti, esiste la planimetria catastale presentata in data 12 Giugno 2001, che sostanzialmente corrisponde con quanto presente nello stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Area urbana - Censita alla *sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 34, particella 444.*

L'immobile non è dotato di planimetria identificativa, e pertanto non può essere messa in atto alcun raffronto per attestare la conformità catastale.

Si ricorda che l'immobile è stato oggetto di opposizione, a fronte della quale è stato estromesso dal pignoramento.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Proprietà di XXXXXXXXXX *

Viale Cittadini n. XX - Arezzo

Appartamento con locali accessori – Contrapponendo lo stato dei luoghi con la rappresentazione grafica contenuta nell'ultima planimetria catastale, emergono delle discrepanze e delle difformità, e più esattamente:

- La cucina è posizionata in un ambiente diverso, e nello specifico si colloca nell'ambiente che confina con il vano scala condominiale.

- Nel ripostiglio ubicato in corrispondenza della parete a nord, è stato ricavato in secondo bagno di servizio.

- La consistenza del bagno principale che si trova a confine con l'attuale cucina è stata ampliata al fine di consentire il posizionamento di un piatto doccia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ciò ha comportato un modesto spostamento della parete divisoria a confine con la cucina.

- Quella che è classificata come camera e che confina con il vano scala condominale è adibita a soggiorno.

L'apertura di collegamento con l'ingresso-disimpegno è stata leggermente allargata, verosimilmente per una migliore fruibilità ed accesso.

- Nel disimpegno centrale che fungeva da ingresso e da cui si accedeva a tutti gli ambienti interni, sono state realizzate due spallette laterali sono soprastante arco.

_o_o_o_o_o_o_o_

Le suddette difformità non dovrebbero produrre modifiche sostanziali alla rendita catastale, in quanto, a prescindere della diversa distribuzione interna, non è aumentato in numero dei vani.

Ciò nonostante, è preferibile presentare una nuova planimetria aggiornata non appena le opere saranno regolarizzare sotto il profilo edilizio.

Per la presentazione di una nuova planimetria aggiornata, andrà considerato un costo comprensivo di onorari e diritti catastali, pari ad Euro 500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_

Area urbana – Contrapponendo lo stato dei luoghi con la rappresentazione grafica contenuta nell'ultima planimetria catastale, si può dare atto di sostanziale corrispondenza.

Di fatto, si tratta di una porzione di resede sovrastata da una tettoia a sbalzo (priva di ancoraggio a terra) che è stata classificata come area urbana a seguito dell'ultimo accatastamento effettuato per integrare una pratica di condono edilizio.

Sarebbe preferibile presentare una denuncia di variazione catastale per cambiare il classamento in categoria C/7.

_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Precedenti edilizi degli immobili

Le ricerche effettuate a più riprese presso l'archivio edilizia del Comune di Arezzo e di Marciano della Chiana, hanno messo in evidenza i seguenti titoli autorizzativi:

* Proprietà di XXXXXXXXXX *

Via del Saracino n. XX- Arezzo

L'immobile in cui ricade la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, si colloca in pieno centro storico del Comune di Arezzo.

L'edificio è stato indubbiamente edificato prima del 1940.

Le ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Arezzo, non hanno fatto emergere pratiche edilizie specifiche.

In assenza di pratiche edilizie da cui poter desumere la consistenza e lo stato legittimo dell'immobile, verrà presa come elemento di riferimento, l'ultima planimetria catastale in atti, che come già precisato, risale alla data di impianto del catasto (1939) e non risulta mai essere stata aggiornata.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Porta Buja n. XXXXXX - Arezzo

Il compendio immobiliare si trova nel centro storico del Comune di Arezzo, ed è stato realizzato in epoca antecedente al 1940.

Da alcune istanze risalenti agli anni cinquanta e sessanta, si apprende che l'edificio originario era stato pesantemente danneggiato dagli eventi bellici della seconda guerra mondiale.

La prima istanza si riferisce alla richiesta di posa in opera di una recinzione prospiciente a Via Porta Buija (pratica 1470 del 08 Gennaio 1952) a cui farà seguito il rilascio dei Licenza Edilizia n. 31 del 17 Gennaio 1952.

La seconda istanza, al momento non reperibile in archivio, si riferisce ad interventi di ristrutturazione ed ampliamento per i quali è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 516 del 20 Giugno 1964 (pratica edilizia n. 578/64).

Successivamente a tale data, si rilevano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

01) Pratica Edilizia 18441/86 del 30 Maggio 1986 intestata a XXXXXXXXXX.

La pratica si riferisce ad istanza di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 47/1985, volta a regolarizzare la costruzione di due piccoli annessi in muratura con sovrastante copertura in eternit nel resede interno dell'edificio.

La pratica ha completato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Concessione Edilizia in Sanatoria n. 69 del 27 Aprile 1999.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Pratica Edilizia 18442/86 del 30 Maggio 1986 intestata a XXXXXXXXXX.

La pratica si riferisce ad istanza di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 47/1985, volta a regolarizzare alcune difformità estetiche delle facciate rispetto a quanto previsto ed autorizzato dalla Licenza Edilizia n. 516/64.

La pratica ha completato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Concessione Edilizia in Sanatoria n. 70 del 27 Aprile 1999.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Pratica Edilizia 3396/93 del 07 Dicembre 1993 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza edilizia presentata ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Edilizio Comunale (interventi urgenzi) al fine di demolire e ricostruire una colonna del cancello carrabile prospiciente a Via Porta Buija.

Il tutto per evitare il pericolo di crollo improvviso.

Trattandosi si una comunicazione d'urgenza prevista dal Regolamento Edilizio, non è scaturito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Arezzo.

A seguito di tale istanza, sarebbe dovuta seguire una pratica edilizia specifica a ratifica dell'intervento di urgenza eseguito.

Tale pratica non risulta mai presentata.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

04) Pratica Edilizia 1558/95 del 29 Maggio 1995 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta di una denuncia di inizio attività ai sensi del D.L. 88/95, per mettere in atto interventi urgenti di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione di una trave in legno danneggiata nel solaio di copertura, nonchè per attuare la revisione generale dell'intera orditura lignea del tetto e del soprastante manto di copertura.

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

_o_o_o_o_o_o_o_

05) Pratica Edilizia 3293/98 del 11 Settembre 1998 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta di una denuncia di inizio attività ai sensi della Legge 662/96, per mettere in atto interventi di manutenzione straordinaria relativamente alle facciate e al tetto, consistenti nella revisione/rifacimento dell'intonaco ammalorato con successiva tinteggiatura, revisione degli infissi esterni, nonchè impermeabilizzazione e sostituzione dei canali di gronda del tetto.

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

_o_o_o_o_o_o_o_

06) Pratica Edilizia 4065/98 del 05 Novembre 1998 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta di una denuncia di inizio attività ai sensi della Legge 662/96, per mettere in atto interventi di manutenzione straordinaria all'interno della porzione immobiliare situata al piano secondo, consistente in modifica della distribuzione interna nonché nella realizzazione di un collegamento diretto con il sottotetto mediante scala a chiocciola in metallo.

Per rendere maggiormente fruibile il sottotetto contraddistinto da una ridotta altezza, era previsto lo sbassamento di una porzione di solaio interpiano in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corrispondenza di alcuni ambienti dell'appartamento al piano sottostante (piano secondo) pur mantenendo un altezza adeguata per quelle che erano le finalità abitative.

Per intervento sono stati corrisposti gli oneri, ma trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è scaturito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Arezzo.

_o_o_o_o_o_o_o_

07) Pratica Edilizia 4066/98 del 05 Novembre 1998 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta di una denuncia di inizio attività ai sensi della Legge 662/96, per mettere in atto interventi di manutenzione straordinaria all'interno della porzione immobiliare ubicata al piano primo, consistente in modifica della distribuzione interna, revisione degli impianti e delle finiture di corredo.

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

_o_o_o_o_o_o_o_

08) Pratica Edilizia 1101/99 del 29 Marzo 1999 intestata a XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX.

La pratica è attualmente irreperibile presso gli archivi comunali.

Dai riferimenti estrapolati dalla successiva pratica edilizia 1669/99 (con cui verrà chiesta l'archiviazione della pratica 1101/99), si comprende che erano previsti interventi di manutenzione straordinaria asseverati ai sensi della Legge 662/96, per adattare i locali del piano terra ad una futura attività di ristorazione.

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

_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

09) Pratica Edilizia 1118/99 del 29 Marzo 1999 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza edilizia per mettere in atto interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da abitazione ad affittacamere relativamente alla porzione abitativa del piano secondo e di una parte del piano primo.

Era previsto anche lo spostamento della scala a chiocciola per accedere al sottotetto, spostandola in corrispondenza del vano scala interno.

Oltre a questo era prevista le revisione degli intonaci interni, l'integrale tinteggiatura, e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti per i bagni che in buona parte si andavano a creare.

La pratica ha completato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Concessione Edilizia n. 776 del 15 Settembre 1999.***

_o_o_o_o_o_o_o_

10) Pratica Edilizia 1669/99 del 29 Aprile 1999 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza edilizia finalizzata ad interventi di manutenzione straordinaria con parziale cambio di destinazione d'uso relativamente ad alcuni manufatti del piano terra, al fine di insediare una futura attività commerciale di ristorante-trattoria.

Contestualmente veniva chiesta l'archiviazione della predicente pratica edilizia 1109/99 in quanto gli interventi in essa richiesti non erano mai stati eseguiti e non erano più necessari.

La pratica ha completato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Concessione Edilizia n. 835 del 28 Settembre 1999.***

_o_o_o_o_o_o_o_

11) Pratica Edilizia 5007/99 del 10 Dicembre 1999 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza edilizia asseverata ai sensi e per gli effetti della Legge 662/96

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per attuare interventi in variante rispetto a quelli già previsti ed autorizzati da Concessione n. 776/99.

Gli interventi oggetto di variante si riferiscono alla diversa distribuzione interna dei nuovi bagni da realizzare, al fine di non intervenire sulle murature portanti.

Oltre a questo era prevista la realizzazione di un controsoffitto in corrispondenza degli ambienti del piano primo, al fine di passare tutte le linee dei nuovo impianti.

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_

12) Pratica Edilizia 57/00 del 13 Gennaio 2000 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta di una denuncia di inizio attività ai sensi della Legge 662/96, per mettere in atto interventi di manutenzione straordinaria da eseguire in variante rispetto a quelli già autorizzati da Concessione Edilizia n. 835/99.

Nello specifico, erano previste delle modeste opere all'interno della porzione immobiliare a piano terra onde migliorare la funzionalità e l'utilizzo di alcuni ambienti (cucina e due sale da pranzo) per la futura attività di ristorante e trattoria da insediare.

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_

13) Pratica Edilizia 1215/00 del 06 Aprile 2000 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo per varianti in corso d'opera agli interventi già autorizzati da Concessione Edilizia n. 776/99 nonché asseverati da Denuncia di Inizio Attività di cui alla prativa edilizia n. 5007/99.

Nello specifico, era prevista la realizzazione di due piccoli vani tecnici per le caldaie autonome delle unità immobiliari a piano primo e secondo, da ubicarsi in corrispondenza delle rispettive terrazze aventi l'affaccio nel resede interno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La pratica ha completato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Concessione Edilizia n. 489 del 15 Maggio 2000.***

_o_o_o_o_o_o_o_

14) Certificati di abitabilità rilasciati alla Società XXXXXXXXXX.

In data 03 Gennaio 2001, il Comune di Arezzo ha rilasciato il primo certificato di abitabilità n. 20211 protocollo 68956, riguardanti le porzioni immobiliari del piano primo e secondo, oggetto di lavori autorizzati da Concessione Edilizia 776/99 (cambio d'uso per attività di affittacamere).

In data 01 Giugno 2001, il Comune di Arezzo ha rilasciato il secondo certificato di abitabilità n. 20284 protocollo 68956, riguardanti le porzioni immobiliari del piano primo e secondo, oggetto di lavori autorizzati da Concessione Edilizia 489/00.

Nel fascicolo delle abitabilità sono contenute le certificazioni degli impianti nonché le dichiarazioni del progettista/direttore dei lavori inerenti dal funzionalità della fognatura interna.

_o_o_o_o_o_o_o_

15) Pratica Edilizia 2509/06 del 29 Giugno 2006 intestata a XXXXXXXXX per la Società Una Cantina in Città.

Si tratta di denuncia di inizio attività ai sensi della Legge Regionale 01/2005 per interventi di manutenzione straordinaria, consistenti in sostituzione dell'insegna di rappresentanza del locale ristorante a piano terra, stante il cambio di gestione.

Oltre all'insegna, era prevista l'installazione di due tende parasole lungo le vetrine prospicienti a Via Porta Buija, nonché di un piccola scultura in terracotta amovibile, simboleggiante il logo della nuova gestione.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è scaturito alcun provvedimento rilasciato dal Comune di Arezzo.

_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16) Pratica Edilizia 4444/09 del 12 Novembre 2009 intestata a XXXXXXXXXX quale rappresentante della Società XXXXXXXXXXXX.

Si tratta di pratica riguardante una denuncia di inizio attività ai sensi della Legge Regionale 01/2005 per interventi di manutenzione straordinaria per la posa in opere di n. 2 insegne luminose di esercizio per attività di ristorante, da ubicarsi sopra alla porta di accesso principale dei locali, nonché sopra alle colonne del cancello carrabile laterale prospiciente a Via Porta Buija.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è scaturito alcun provvedimento rilasciato dal Comune di Arezzo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *agli allegati 04-1, 04-2 e 04-3 della perizia*.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Giovacchino Rossini n. XX - Arezzo

Il compendio residenziale in cui si trovano gli immobili sottoposti a pignoramento, è state edificato nella seconda metà degli anni settanta da una Cooperativa edilizia, ed è contraddistinto dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

01) Pratica Edilizia 754/66 del 28 Maggio 1966 intestata a XXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta della prima ed unica istanza volta ad ottenere il titolo autorizzativo per la costruzione di cinque edifici a schiera nei lotti 7-8-9-10 del comparto San Leo.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della *Licenza Edilizia n. 517 del 13 Giugno 1966.*

Segue abitabilità del 28 Marzo 1969 protocollo n. 29923/68 - 10563 rilasciata dal Comune di Arezzo, ed intestata a Giardili Ennio quale presidente della Cooperativa Edilizia Acli di San Leo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

02) Pratica Edilizia 10391/86 del 08 Novembre 1986 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 47/1985 volta alla regolarizzazione di alcune difformità estetiche realizzate in contrasto con quanto previsto la Licenza 517/66.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio dell' ***Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 897 del 01 Dicembre 1990.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Pratica Edilizia 10618/86 del 12 Novembre 1986 intestata a XXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 47/1985 per regolarizzare il tamponamento di una terrazza mediamente struttura prefabbricata in vetro e metallo (veranda), nonché per la realizzazione di piccolo ripostiglio sopra al vano scala interno che conduce all'appartamento al piano secondo di Via Rossini n. 42.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio dell' ***Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 1154 del 14 Dicembre 1992.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Pratica Edilizia 10397/86 del 29 Marzo 1986 intestata a XXXXXXXX.

Si tratta di istanza di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 47/1985, con cui si chiede la regolarizzazione del garage pertinenziale, realizzato tamponando una porzione del loggiato del piano terra.

L'intestazione dell'elaborato grafico con cui viene rappresentato l'abuso commesso nel garage di proprietà XXXXXXXXX, contiene anche il nome del Sig. XXXXXXXXXX, e nello specifico rappresenta la situazione del garage di quest'ultimo, sanandone automaticamente le difformità rispetto a quanto era previsto da Licenza Edilizia n. 517/1966.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio dell' ***Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 573 del 05 Luglio 1995.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Pratica Edilizia 5169/06 del 22 Dicembre 2006 intestata alla società XXXXXXXXXX.

Si tratta di denuncia di inizio attività ai sensi della Legge Regionale 01/2005 per interventi di manutenzione ordinaria, consistenti nell'imbiancatura dei vali ambienti interni e manutenzione degli infissi.

Trattandosi di comunicazione di manutenzione ordinaria, non è scaturito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Arezzo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 04-4 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Viale Pier della Francesca n. XX - Arezzo

Il fabbricato principale entro cui si colloca l'unità immobiliare sottoposta a pignoramento, è in prossimità del centro storico di Arezzo.

In base a quanto accertato presso gli archivi del Comune, l'edificio principale è stato realizzato a cavallo tra la seconda metà degli anni cinquanta e la prima metà degli anni sessanta in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

01) Licenza Edilizia n. 104 del 16 Marzo 1956 rilasciata a Fratelli Lisi fu Angiolo.

02) Licenza Edilizia n. 57 del 03 Febbraio 1958 per il rinnovo della Licenza 104/56 già rilasciata.

03) Licenza Edilizia n. 342 del 07 Giugno 1960 per interventi di ampliamento.

04) Licenza Edilizia n. 283 del 16 Maggio 1961 per interventi di sopraelevazione.

05) Rapporto di visita sanitaria per fabbricato di nuova costruzione del 02 Maggio 1962 con protocollo 141 per abitabilità.

06) Licenza Edilizia n. 954 del 02 Dicembre 1964 per realizzazione di attico.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia, sono state riscontrate le seguenti pratiche ordinarie:

01) Pratica Edilizia 21681/86 del 04 Novembre 1987 intestata a XXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 47/1985 volta a regolarizzare in cambio di destinazione d'uso da residenziale (come previsto da Licenza n. 342/60) a commerciale, relativamente ad un fondo ubicato a piano terra dello stabile di Via Pier della Francesca n. XX.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio dell' ***Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 1042 del 05 Novembre 1992.***

_o_o_o_o_o_o_o_

02) Pratica Edilizia 1552/97 del 15 Maggio 1987 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza edilizia presentata si sensi della Legge 662/96 per eseguire interventi di manutenzione straordinaria consistenti in riorganizzazione delle tramezzature interne, sistemazione della scala di collegamento con il piano soppalco e tinteggiatura di tutti i locali.

Trattandosi di comunicazione di manutenzione ordinaria, non è scaturito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Arezzo.

_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 04-5 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_

Via Anconetana n. XXX - Arezzo

L'edificio entro cui si trovano le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento è stato edificato nella seconda metà degli anni cinquanta, e si colloca in zona alquanto periferica rispetto al centro storico del Comune di Arezzo.

Le ricerche effettuate in archivio, hanno evidenziato i seguenti procedimenti autorizzativi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

01) Pratica Edilizia 4226 del 01 Dicembre 1958 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta della prima istanza edilizia per ottenere il titolo autorizzativo necessario per edificare un nuovo edificio residenziale in Via Anconetana.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Licenza Edilizia n. 762 del 29 Dicembre 1958.***

Segue abitabilità del 03 Settembre 1959 Reg. 4426/C rilasciata a nome del Sig. XXXXXXXXXX.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Pratica Edilizia 1179/64 del 29 Settembre 1964 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza edilizia volta ad ottenere il titolo autorizzativo per poter sopraelevare il fabbricato posto in Via Anconetana, già oggetto di Licenza Edilizia n. 762/58.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Licenza Edilizia n. 833 del 13 Ottobre 1964.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Pratica Edilizia 828/65 del 09 Giugno 1965 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza per mettere in atto delle varianti in corso d'opera alla porzione di edificio sopraelevata, già autorizzata da Licenza Edilizia n. 883/64.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Licenza Edilizia n. 546 del 23 Giugno 1965.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) Autorizzazione di abitabilità intestata a XXXXXXXXXXXXXXX.

In data 13 Novembre 1967, il Comune di Arezzo ha rilasciato autorizzazione di abitabilità n. 24.938/1967 – 9.982 R.U. limitatamente alla porzione immobiliare posta al piano secondo, realizzata in forza delle Licenze Edilizie n. 833/64 e 546/65.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Pratica Edilizia 2776/08 del 24 Luglio 2008 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta di pratica di sanatoria (attestazione di conformità) ai sensi e per gli effetti dell'articolo 140 della Legge Regionale 01/2005, per regolarizzate alcune difformità commesse rispetto a quanto era stato autorizzato dalla Licenza Edilizia 762/58.

Trattandosi di attestazione di conformità, la pratica si è conclusa favorevolmente con il deposito, nonché previo pagamento di sanzione amministrativa unica peri ad Euro 516,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 04-6 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Anconetana n. XXX- Arezzo

Le porzioni immobiliari sottoposte a pignoramento, si collocano all'interno di compendio fabbricativo di recentissima epoca di costruzione, per il quale sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

01) Pratica Edilizia 3547/08 del 23 Settembre 2008 intestata alla Società XXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005, volta ad ottenere il permesso di costruire per l'edificazione di un nuovo fabbricato residenziale plurifamiliare in Via Anconetana, Località La Pace.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio del ***Permesso a Costruire n. 147 del 03 Settembre 2009.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Pratica Edilizia 1131/12 del 04 Aprile 2012 intestata alla Società XXXXXXXXXX.

Si tratta di deposito di variante finale ai sensi e per gli effetti degli articoli 83 bis e 142 della Legge Regionale 01/2005 per modifiche interne apportate alle singole

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

unità immobiliari, compreso alcune finiture di completamento esterne, anche con miglioramento energetico dell'involucro edilizio.

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

Segue comunicazione di avvenuta fine lavori in data 05 Aprile 2009, a cui viene allegata l'attestazione di avvenuto accatastamento e i vari attestati di prestazione energetica, da cui emerge che le singole porzioni immobiliari residenziali, ***ricadono in classe B***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Attestazione di conformità dell'opera e certificazione di abitabilità del 30 Maggio 2012.

All'abitabilità, sono allegati in certificato di collaudo statico, l'attestazione di avvenuto accatastamento, la dichiarazione resa dal Direttore dei Lavori circa il corretto funzionamento della fognatura interna, il rispetto dei parametri energetici (Legge 10), la potenzialità della caldaia inferiore al 34,8 KW e i certificati di conformità degli impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***agli allegati 04-7, 04-8 e 04-9 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Caduti di El Alamein n. XX - Arezzo

Le porzioni immobiliari sottoposte a pignoramento, si collocano all'interno di vecchio edificio situato nella prima periferia di Arezzo.

Nei primi anni duemila, l'edificio principale è stato oggetto di interventi di ristrutturazione per riconfigurarlo internamente e creare sei unità abitative autonome.

Dalle ricerche effettuate in archivio, sono emersi i seguenti provvedimenti autorizzativi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

01) Pratica Edilizia 1862/02 del 20 Maggio 2002 intestata alla XXXXXXXXXXX.

Si tratta di una denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 52/99 per attuare interventi di ristrutturazione edilizia su un vecchio fabbricato, al fine di realizzare sei monolocali ad uso residenziale.

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

_o_o_o_o_o_o_o_

02) Pratica Edilizia 1858/03 del 15 Maggio 2003 intestata alla XXXXXXXXXXX.

La pratica rappresenta un deposito di variante di cui alla pratica edilizia 1862/02, presentato ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 52/99.

La variante consiste fondamentalmente nella diversa distribuzione degli spazi interni delle varie unità immobiliari, nonché nella modifica delle aperture esterne a lato del fabbricato principale.

Infine, era prevista l'installazione di lucernari nei vani accessori sottotetto.

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

_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 04-10 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_

Via Benedetto Croce snc - Arezzo

L'area urbana sottoposta a pignoramento (di fatto un marciapiede pubblico), viene delineata in concomitanza di importanti interventi di sostituzione edilizia in virtù dei quali avviene la demolizione di un vecchio edificio rurale corredato di annessi, con contestuale ricostruzione di nuovo fabbricato multipiano, sempre a destinazione residenziale.

I provvedimenti autorizzativi reperiti in archivio sono i seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

01) Pratica Edilizia 16/96 del 03 Gennaio 1996 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta della prima istanza con cui viene richiesto il titolo autorizzativo per intraprendere degli interventi di ristrutturazione su un antico fabbricato in Via Benedetto Croce.

La pratica, benché corredata di allegati a dimostrazione dell'intervento che si voleva intraprendere, non avrà seguito.

Verrà riproposta dopo alcuni anni in forma leggermente diversa.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Pratica Edilizia 1352/98 del 14 Aprile 1998 intestata a XXXXXXXXXXXX.

Si tratta del riponimento della pratica precedente, con cui veniva richiesto il titolo autorizzativo per mettere in atto degli interventi di ristrutturazione di un compendio a vocazione rurale, ubicato in Via Benedetto Croce, in angolo con Via Sirio.

Questa volta, la pratica conclude il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Concessione Edilizia n. 2 del 04 Gennaio 1999.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Pratica Edilizia 2988/99 del 19 Luglio 1999 intestata alla Società XXXXXXXXXX.

L'istanza, a fronte di atto di compravendita del 19 Ottobre 1998, rappresenta la volturazione del titolo edilizio già rilasciato (Concessione n. 1352/99) alla nuova società acquirente.

La pratica conclude il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Concessione Edilizia n. 738 del 08 Novembre 1999.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

04) Pratica Edilizia 3639/01 del 02 Ottobre 2001 intestata alla Società XXXXXXXXXX.

La pratica si riferisce ad istanza di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti dell'articolo 209 della Legge Regionale 01/2005 per regolarizzare opere eseguite in difformità rispetto a quanto previsto dalla Concessione Edilizia n. 2/99.

Le difformità riguardano la distribuzione interna di alcuni alloggi, e conseguentemente anche delle varianti prospettiche.

La pratica conclude il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della *Concessione Edilizia in sanatoria n. 403 del 26 Giugno 2003.*

_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) Attestazione di conformità dell'opera e certificazione di abitabilità n. 240 del 09 Luglio 2009.

All'abitabilità, sono allegati l'attestazione di avvenuto accatastamento, la dichiarazione resa dal Direttore dei Lavori circa il corretto funzionamento della fognatura interna , la certificazione dell'impianto ascensore, la potenzialità della caldaia inferiore al 34,8 KW e i certificati di conformità dei vari impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 04-11 della perizia*.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Ponte alla Chiassa - Arezzo

Gli immobili sottoposti a pignoramento si trovano in zona alquanto periferica rispetto all'abitato di Arezzo, e sono stati realizzati in prossimità di una strada vicinale che si sviluppa a ridosso un comparto residenziale in Località Ponte Alla Chiassa.

Le ricerche effettuate in archivio, hanno evidenziato un solo ed unico prece cedente edilizio, e più precisamente:

01) Pratica Edilizia 1541/11 del 12 Aprile 2011 intestata alla Società XXXXXXXXXX.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si tratta di una denuncia di inizio attività per edilizia libera di cui alla Legge Regionale 01/2005 e ss.mm.ii. al fine di attuare degli interventi di sistemazione esterna e realizzazione di posti auto scoperti.

Nella relazione tecnica dell'intervento, viene precisato che i posti auto saranno al servizio del fabbricato adiacente (all'epoca in corso di costruzione) identificato dalla particella 1328, a di fatto non sussiste alcun atto d'obbligo che li lega.

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 04-12 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino - Arezzo

Le tre porzioni immobiliari sottoposte a pignoramento, ricadono all'interno dei lotti 01 e 02 della lottizzazione di cui al comparto C/47 Rigutino, per il quale sussiste una specifica convenzione edilizia, e in cui sono attualmente in fase di completamento di una parte delle urbanizzazioni previste.

Per quanto attiene le tre porzioni immobiliari, le ricerche in archivio,hanno evidenziato i seguenti provvedimenti autorizzativi:

01) Pratica Edilizia 3468/2005 del 29 Settembre 2005 intestata alla Società XXXXXXXXXX.

Si tratta della prima istanza finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo per l'edificazione dei fabbricati (prevalentemente edifici singoli) all'interno dei macro-lotti 01 e 02 della comparto C/47 Rigutino già oggetto di convezione urbanistica e autorizzazione a lottizzare n. 1125 del 14 Marzo 2005.

Gli immobili oggetto di perizia fanno parte del macro-lotto 1 (lotto 1 e lotto 4) nonché del macro-lotto 2 (lotto 5).

La pratica conclude il suo complesso iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio del ***Permesso a costruire n. 27 del 01 Febbraio 2006.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

02) Pratica Edilizia 21/2008 del 04 Gennaio 2008 intestata alla Società XXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo per apportate delle varianti in corso d'opera agli edifici già autorizzati in virtù del permesso a costruire n. 27/2006.

Per quanto attiene il macro-lotto 1, era prevista la modifica della tipologia costruttiva, passando da edificio monofamiliare a edificio bifamiliare, con conseguenti modifiche alla distribuzione interna e alle aperture architettoniche al fine di configurare e rendere funzionali i due nuovi alloggi previsti.

Erano inoltre previste delle sistemazioni esterne per dotare gli immobili di posto auto scoperto in corrispondenza del resede pertinenziale.

Per quanto attiene il macro-lotto 2, restava immutata la tipologia costruttiva prevista per i singoli edifici, ma venivano apportate alcune modifiche alla distribuzione interna, prevedendo altresì la posa in opera di lucernari per l'accesso in copertura.

La pratica conclude il suo complesso iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio del ***Permesso a costruire n. 120 del 22 Luglio 2008.***

_o_o_o_o_o_o_o_

03) Pratica Edilizia 2206/2009 del 10 Giugno 2009 intestata alla Società XXXXXXXXXX.

La pratica si riferisce a deposito di variante finale ai sensi e per gli effetti degli articoli 83 e 142 della Legge Regionale 01/2005 limitatamente all'edificio bifamiliare denominato lotto 1 del macro-lotto 1 del comparto C47-Rigutino.

Trattandosi di deposito di variante finale asseverato da tecnico abilitato, non è scaturito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Arezzo.

_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***agli allegati 04-13 e 04-14 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Località Badicorte – Marciano della Chiana

Le porzioni sottoposte a pignoramento si collocano all'interno ad una vasta area di trasformazione in cui è previsto, ed in parte già realizzato, un grosso edificio avente destinazione industriale e produttiva.

Oltre all'edificio sono previste delle consistenti opere di urbanizzazione regolamentate da apposita convenzione edilizia siglata con il Comune di Marciano della Chiana e la Società XXXXXXXXXX.

In base alle clausole contenute nella convenzione, ***l'abitabilità delle singole porzioni immobiliari è vincolata al completamento delle opere di urbanizzazione***.

I provvedimenti autorizzativi reperiti in archivio, sono i seguenti:

01) ***Pratica Edilizia n. 33 del 03 Settembre 2010 intestata alla Società XXXXXXXXXX.***

La pratica edilizia è finalizzata ad ottenere il titolo autorizzativo per eseguire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto produttivo denominato D1BAD02 in Località Badicorte, vocabolo Il Pantano.

La pratica ha terminato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio del ***Permesso a Costruire n. 33/2010 del 21 Settembre 2010.***

In data 07 Agosto 2011, da parte dell'impresa esecutrice è stata inoltrata comunicazione di inizio lavori, mentre in data 16 Giugno 2014, è stata inoltrata istanza di proroga di due anni ai sensi e per gli effetti della Legge 98/2013, posticipando il termine per ultimare le opere di urbanizzazione alla data del 07 Agosto 2016.

Di fatto, le urbanizzazioni non sono state ancora del tutto ultimate.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

02) ***Pratica Edilizia n. 10 del 29 Settembre 2010 intestata alla Società XXXXXXXXXX.***

La pratica è finalizzata all'ottenimento del titolo autorizzativo per edificare il fabbricato produttivo (suddiviso in lotto 1 lotto 2) del comparto D1BAD2 in località Badicorte.

La pratica ha terminato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio del ***Permesso a Costruire n. 10 del 08 Aprile 2011.***

In data 30 Marzo 2012 è stata depositata variante in corso d'opera si sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005 limitatamente al lotto 1 (attuale particella 136) e ad una porzione del lotto 2 (attuale particella 139).

Trattandosi di deposito di variante asseverata da tecnico abilitato, non è scaturito alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Marciano della Chiana.

Successivamente al deposito di variante, è stata inviata al Comune una comunicazione di fine lavori parziale, seguito da Attestazione di conformità e certificazione di agibilità del 13 Giugno 2012 limitatamente alla porzione immobiliare identificata dalla particella 139 subalterno 1.

Con provvedimento del 31 Dicembre 2012, il Comune di Marciano ha sospeso l'efficacia dell'attestazione di abitabilità, in quanto contrastante con l'articolo 14 della convenzione edilizia.

In buona sostanza, nessun tipo di abitabilità è rilasciabile, se prima non vengono completate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) ***Pratica Edilizia n. 15 del 30 Giugno 2011 intestata alla Società XXXXXXXXXX.***

La pratica costituisce una variante in corso d'opera al permesso a costruire n.10/2011 per modiche distributive interne, ma soprattutto per la realizzazione di un importante impianto fotovoltaico integrato, da collocarsi sulla copertura dell'edificio principale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La pratica ha terminato il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio del ***Permesso a Costruire n. 15 del 20 Luglio 2011.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

04) ***Pratica Edilizia n. 37 del 14 Maggio 2012 intestata alla Società XXXXXXXXXX.***

Si tratta di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 01/2005, per attuare interventi in varianti in corso d'opera nella porzione di edificio identificata come lotto 2 del comparto D1BA2.

La variante è incentrata prevalentemente sull'aumento delle unità immobiliari rispetto a quelle originariamente previste, al fine di renderle maggiormente collocabili nel mercato immobiliare.

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_

05) ***Pratica Edilizia n. 26 del 17 Luglio 2017 intestata alla Società XXXXXXXXXX.***

Si tratta di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 65/2014, per attuare interventi di manutenzione straordinaria sulla porzione di edificio identificata come lotto 2 del comparto D1BA2.

Nello specifico era prevista la posa in opera, nelle porzioni ancora da ultimare (attuali particelle 140, 141 e 151), di nuovi panelli di tamponamento perimetrale aventi migliori caratteristiche di isolamento termico, nonché la sostituzione di altri pannelli di tamponamento perimetrali già installati, risultati danneggiati al momento della prima posa in opera.

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***agli allegati 04-15, 04-16, 04-17, 04-18 e 04-19 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Proprietà di XXXXXXXXXX *

Viale Cittadini n. XX - Arezzo

Il fabbricato condominiale entro cui si collocano le porzioni immobiliari sottoposte a pignoramento, esisteva antecedente al 1940, e nel corso del secondo conflitto mondiale è stato quasi completamente raso al suolo a causa dei bombardamenti avvenuti sulla stazione ferroviaria.

Nei primi anni cinquanta, la palazzina è stata integralmente ricostruita e sopraelevata, e in tal senso si riscontrano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

01) Licenza Edilizia n. 388/52 del 21 Giugno 1952 intestata a XXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza volta ad ottener il titolo autorizzativo per ricostruire l'edificio originariamente esistente prima che venisse quasi completamente distrutto dai bombardamenti che si erano verificati nella seconda guerra mondiale.

Il fabbricato principale da ricostruire prevedeva un piano terra, un piano primo e un piano secondo, corredati esternamente di resede pertinenziale esclusivo in cui erano collocati dei piccoli corpi di fabbricati accessori ad uso cantina.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Abitabilità.

A seguito della ricostruzione dell'immobile, in data 23 Settembre 1953, il Comune di Arezzo ha rilasciato Autorizzazione di abitabilità n. 21188/1953.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

03) Pratica Edilizia 16/1953 del 20 Gennaio 1953 intestata a XXXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza edilizia finalizzata alla sopraelevazione del fabbricato abitativo già autorizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 388/52.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nello specifico, era prevista l'edificazione del terzo piano.

La pratica ha concluso il suo iter amministrativo, formalizzandosi con il rilascio della ***Licenza Edilizia n. 60 del '5 Febbraio 1953.***

_o_o_o_o_o_o_o_

04) Pratica Edilizia 574/1996 del 27 Febbraio 1996 intestata a XXXXXXXXXXXX.

La pratica si riferisce ad istanza asseverata ai sensi del D.L. 30/96, per mettere in atto interventi di manutenzione straordinaria sulla facciata condominale prospiciente a Viale Cittadini, mediante ripresa e ripristini dell'intonaco ammalorato con successiva tinteggiatura.

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

_o_o_o_o_o_o_o_

05) Pratica Edilizia 14179/1995 intestata a XXXXXXXXXX.

Si tratta di istanza di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 724/94, onde regolarizzare una tettoia a sbalzo realizzata su una resede esclusivo ricadente nel fabbricato di Viale Cittadini n. XX

La tettoia, è formata da struttura portante metallica in aggetto, con sovrastante manto di copertura in lastre ondulate di eternit.

La pratica è stata istruita dal tecnico Comunale, ed è pressochè completa di quasi tutta la documentazione richiesta (non è comunque ultimata).

Essendo parzialmente completa, non sono maturati i termini per invocare il silenzio assenso.

Tra i documenti mancanti, vi è soltanto il pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione per la somma di Euro 234,26 (Lire 453.600) da maggiorare con gli interessi

E' inoltre richiesta la fotocopia del PRG vigente all'epoca e relazione tecnica con indicazione dei vincoli eventualmente esistenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 04-20 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Verifica della conformità edilizia

Questo tipo di verifica si basa essenzialmente sul confronto e la contrapposizione tra quanto presente nello stato dei luoghi e quanto è rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi che hanno legittimato l'edificazione e/o le modifiche interne ed esterne di un determinato immobile.

Se da tale confronto emergono delle discrepanze e/o delle difformità, è necessario valutare attentamente le modalità di regolarizzazione delle stessa in base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di appartenenza, nonché in base alla normativa Regionale e Statale di riferimento.

Nel caso in cui le difformità riscontrate possano essere regolarizzate, verranno indicati i meccanismi da intraprendere quantificando i costi necessari, comprensivi di sanzioni amministrative, eventuali oneri concessori se l'intervento comporta aumento di superficie e/o di volume, nonché i costi tecnici per l'approntamento e la presentazione delle pratiche necessarie.

Nel caso in cui le opere difformi abbiano anche una rilevanza strutturale, verranno aggiunti i costi per la presentazione del deposito al Genio Civile da parte di un tecnico abilitato, valutando altresì la necessità di mettere in atto anche degli eventuali adeguamenti strutturali.

Nel caso peggiore, cioè in cui l'opera difforme non fosse regolarizzabile, e dalla sua demolizione/rimozione fosse pregiudicata la staticità della porzione di immobile legittima, si procederà alla così detta "fiscalizzazione", ossia alla valorizzazione dell'opera abusiva quantificando una sanzione pari al doppio del suo valore venale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale procedura eviterà la rimozione/demolizione fisica dell'opera abusiva, ma non la regolarizzerà in ambito edilizio, potendo soltanto consentire il trasferimento (vendita) e alcuni modesti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Infine, qualora l'abuso fosse regolarizzabile ma la sanatoria risultasse anti economica, è preferibile dare corso alla demolizione/smontaggio dell'abuso, ripristinando l'ultimo stato legittimato a livello di pratiche edilizie.

Se poi, fossero ancora pendenti delle pratiche di sanatoria ai sensi della Legge 47/1985, Legge 724/1994 etc, verranno indicati gli adempimenti necessari, e saranno quantificati i costi ancora da sostenere per la definizione della pratica.

_o_o_o_o_o_o_o_

* Proprietà della Società XXXXXXXXXXX *

Via del Saracino n. XX- Arezzo

Per il magazzino ubicato in Via del Saracino n. XX non sono state rinvenute pratiche in archivio da cui poter estrapolare una rappresentazione grafica su cui operare il confronto e la verifica della conformità.

L'immobile è indubbiamente di antica epoca di costruzione, e in assenza di precedenti edilizi, può essere utilizzata qualunque documentazione idonea per legittimare uno stato preesistente.

Nel caso di specie, verrà utilizzata la planimetria catastale di impianto del 1939.

Tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse difformità in ambito di destinazione d'uso e di conformazione interna.

Le finiture, le rifiniture e gli impianti rinvenuti all'interno, dimostrano inequivocabilmente che l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi di manutenzione e di parziale ristrutturazione eseguiti in epoca imprecisata ma comunque abbastanza recente.

Il magazzino, è attualmente allestito ed arredato per finalità abitative, e pur avendo un'altezza interna sostanzialmente idonea, rimane comunque carente di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

altri essenziali requisiti igienico sanitari che non consentono di poter regolarizzare il cambio di destinazione d'uso in civile abitazione.

Oltre a questo, è stata riscontrata l'aggiunta di un nuovo vano destinato a bagno, e l'allargamento di un'apertura di collegamento su muratura portante nella zona più interna.

Gli interventi eseguiti sulle murature portanti, implicano una verifica e la presentazione di un deposito strutturale.

In ambito edilizio, l'attuale conformazione interna potrà essere regolarizzata presentando una SCIA tardiva per interventi di manutenzione straordinaria ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii.

Per tale adempimento è previsto il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad Euro 1.000,00 a cui andranno aggiungersi ulteriori Euro 4.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie, a titolo di onorari tecnici per l'approntamento della pratica edilizia e per il deposito della pratica strutturale.

Per quanto riscontrato nello stato dei luoghi, non si vede la necessità di mettere in atto degli adeguamenti, se non quelli atti a contenere il manifestarsi dell'umidità di risalita.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Via Porta Buja n. XXXXXXXXXX - Arezzo

Raffrontando lo stato di fatto dell'immobile con gli elaborati grafici contenuti nelle pratiche edilizie reperire in archivio si può attestare quanto segue:

Locale commerciale a piano terra (sub.5)

L'ultimo stato legittimo è rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica n. 57/2000 avente per oggetto il deposito di una variante finale.

La conformazione interna dell'immobile corrisponde sostanzialmente con quanto rappresentato nel titolo edilizio ad accezione di:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Struttura prefabbricata (veranda) in metallo e vetro collocata nel resede pertinenziale, utilizzata stabilmente come ulteriore sala da pranzo per l'attività di ristorazione.

Essendo dotata di una copertura impermeabile, il manufatto, per altro contraddistinto da una notevole superficie, costituisce un aumento di volume.

- Copertura mediante solaio in legno e pianelle di laterizio di una porzione di resede in corrispondenza dei due locali magazzini ubicati nel versante nord.

- Posa in opera di ampia struttura ombreggiante con telo retrattile in corrispondenza del resede pertinenziale, lato fronte strada.

_o_o_o_o_o_o_o_

Per quanto attiene la veranda attualmente installata nel resede pertinenziale, la stessa comporta aumento di volume, che allo stato attuale non è regolarizzabile a livello edilizio, imponendo pertanto la rimozione del manufatto o quanto meno l'eliminazione della copertura.

Stesse considerazioni valgono per la porzione di resede che è stasto sovrastato da coperture impermeabili formate da orditura lignea e pianelle.

Per quanto attiene il tendone ombreggiante, lo stesso potrà essere eventualmente legittimato con una CILA tardiva ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii.

Tale procedura implica una sanzione amministrativa di Euro 1.000,00 a cui andranno ad aggiungersi Euro 1.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie per la predisposizione e presentazione della pratica.

_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione di appartamento a piano primo (sub. 6)

L'elemento di riferimento è rappresentato dagli elaborati grafici allegati alla pratica n. 1215/2000 con cui veniva deposita la variante finale alla Concessione Edilizia n. 776/99 assunta a pratica edilizia n. 1118/99 e successiva DIA di cui alla pratica Edilizia n. 5007/99.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La conformazione interna dell'immobile corrisponde sostanzialmente con quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle suddette pratiche.

Le uniche e sole discrepanze, come anche segnalato in sede di verifica della conformità catastale, consistono nella mancata rappresentazione di una nicchia nel vano cucina, e nella mancata rappresentazione grafica di una porzione di parete sporgente in corrispondenza del soggiorno/camera.

Tale discrepanze sono urbanisticamente irrilevanti, ed in base al vigente regolamento edilizio del Comune di Arezzo, potranno essere regolarizzate con il deposito dello stato legittimo ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 34bis del DPR 380/2001.

Per tale adempimento si prevede un onere tecnico di Euro 1.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione ad uso affittacamere a piano primo e secondo (sub.7)

L'elemento di riferimento è rappresentato dagli elaborati grafici allegati alla pratica n. 1215/2000 con cui veniva deposita la variante finale rispetto alla Concessione Edilizia n. 776/99 assunta a pratica edilizia n. 1118/99 e successiva DIA di cui alla pratica Edilizia n. 5007/99.

La conformazione interna dell'immobile corrisponde sostanzialmente con quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle pratiche.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Soffitta, locali sottotetto (sub.10)

Gli elementi di riferimento sono sempre gli elaborati grafici allegati alla pratica n. 1215/2000 con cui veniva deposita la variante finale rispetto alla Concessione Edilizia n. 776/99 assunta a pratica edilizia n. 1118/99 e successiva DIA di cui alla pratica Edilizia n. 5007/99.

A questi si aggiungono anche gli elaborati grafici allegati alla pratica Edilizia n. 4065/98.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto attiene la soffitta, con le pratiche edilizie n. 4065/98, n. 1118/99 e n. 5007/99, era previsto l'utilizzo del sottotetto mediante sbassamento parziale del solaio di calpestio interpiano, con conseguente riduzione dell'altezza interna di alcuni ambienti del piano secondo.

L'accesso al sottotetto era garantito da una scala a chiocciola sempre in corrispondenza dei locali del piano secondo, successivamente spostata all'esterno, cioè in corrispondenza del pianerottolo del piano secondo in virtù della variante di cui alla pratica 1215/2000.

Ciò che non corrisponde, è la conformazione interna dell'intero sottotetto, in cui sono state leggermente modificate delle murature portanti per consentire una migliore fruibilità, con realizzazione di un piccolo vano interno destinato a bagno.

Sulle falde di copertura sono stati realizzati degli abbaini e dei lucernari per conferire illuminazione diretta al sottotetto e ciò è probabilmente avvenuto in concomitanza degli interventi di rifacimento e revisione del tetto previste nelle pratiche n. 1558/95 e n. 3293/98.

Infine, ai locali sottotetto così realizzati, è stata conferita una destinazione d'uso residenziale.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Per quanto attiene il cambio di destinazione d'uso, allo stato attuale, anche per le ridotte altezza interne che contraddistinguono gli ambienti, non si intravedono meccanismi di regolarizzazione, dovendo pertanto procedere al ripristino della destinazione d'uso assentita, cioè quella non residenziale (soffitta).

Analoghe considerazioni anche per l'ambiente destinato a bagno, che potrà rimanere solo come locale ad uso soffitta e/o di deposito (vanno rimossi i sanitari).

Per quanto attiene le opere interne che hanno configurato l'attuale consistenza del sottotetto, si entra in ambito strutturale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto dovrà essere effettuata un'accurata verifica con deposito di pratica strutturale presso l'Ufficio del Genio Civile.

Successivamente andrà presentata una segnalazione certificata di inizio attività tardiva (SCIA) ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii per interventi di manutenzione straordinaria.

Ciò comporterà una sanzione amministrativa di Euro 1.000,00 a cui andranno ad aggiungersi gli oneri tecnici ed i compensi professionali per la verifica strutturale, per il deposito al Genio Civile e per la Scia Tardiva.

Il tutto viene valutato complessivamente in Euro 6.000,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Giovacchino Rossini n. XX - Arezzo

Per la verifica della conformità, sono stati utilizzati gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia n. 10618/86, con cui veniva regolarizzata una veranda.

Rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico, sono state riscontrate le seguenti difformità:

a) Non corrispondono le tramezzature interne tra il vano cucina e il limitrofo vano pranzo.

Nella tavole progettuali i due ambienti sono separati da una parere rettilinea.

Nello stato dei luoghi la parete, è leggermene spostata e non ha più un andamento rettilineo, ma bensì è contraddistinta da una rientranza.

b) Non corrispondono le tramezzature interne in corrispondenza dell'ingresso dove è stato eliminato un piccolo ripostiglio, e di conseguenza non corrispondono nemmeno le tramezzature interne del disimpegno adiacente che conduce alle due camere da letto.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Tali difformità non hanno valenza strutturale in quanto sono configurabili come interventi di edilizia libera eseguiti in assenza di titolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come tali possono essere facilmente regolarizzati presentando una CILA tardiva ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii.

Trattandosi di opere già eseguite, è prevista un sanzione amministrativa di Euro 1.000,00.

Oltre alla sanzione, andranno considerati a titolo di onorari Euro 1.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie per la predisposizione e la presentazione della pratica.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Nulla da segnalare per quanto attiene il garage pertinenziale, atteso che la sua conformazione e consistenza, corrispondono con quanto indicato nella pratica di sanatoria n. 10.397/86.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Viale Pier della Francesca n. XX- Arezzo

L'ultimo stato legittimo è ricavabile dagli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia n. 1552/97.

Dal confronto si rileva un'unica difformità, consistente nella realizzazione di una parete in cartongesso con cui il vano principale del piano terra è stato suddiviso, creando un secondo vano adiacente ad uso archivio.

In base all'allestimento riscontrato all'interno dell'immobile, vi sarebbe anche un cambio d'uso da magazzino ad ufficio.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La parete interna in cartongesso non ha una valenza strutturale in quanto è configurabile come intervento di attività edilizia libera eseguito in assenza di titolo.

Nel caso si dedica di non rimuovere la parete divisoria, la si potrà regolarizzare presentando una CILA tardiva ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii.

Trattandosi di opere già eseguite, è prevista un sanzione amministrativa di Euro 1.000,00.

Oltre alla sanzione, andranno considerati a titolo di onorari Euro 1.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie per la predisposizione e la presentazione della pratica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto attiene un eventuale cambio di destinazione d'uso da magazzino ad ufficio (attualmente conferito dagli arredi che possono essere tranquillamente rimossi), la cosa potrà essere valutata in un secondo momento, fermo restando che il passaggio ad una destinazione d'uso superiore incide sul carico urbanistico, e come tale implicherà il pagamento di oneri concessori.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Anconetana n. XXX - Arezzo

Per la verifica è stato utilizzato l'elaborato grafico allegato alla pratica di sanatoria n. 2776/2008, presentata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 140 della Legge Regionale 01/2005.

Tra lo stato dei luoghi e la conformazione dello stato legittimato dalla pratica edilizia, si può attestate la sostanziale corrispondenza, almeno per quanto attiene la conformazione e dimensionamento degli immobili.

Vi sono tuttavia delle difformità, e più esattamente:

a) Nella cantina catastalmente identificata dalla particella 289 subalterno 6, è raffigurata una porta che originariamente immetteva nel limitrofo garage identificato dalla particella 289 subalterno 1, successivamente venduto e quindi di proprietà di un soggetto estraneo alla procedura.

Nello stato dei luoghi la porta è stata chiusa.

Tale aspetto, potrà essere regolarizzato presentando una CILA tardiva ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 65/2015.

Ciò comporterà il pagamento di una sanzione amministrativa di Euro 1.000,00 a cui andranno ad aggiungere gli onorari tecnici per l'approntamento della pratica, valutabili in Euro 1.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

b) Non corrisponde è la destinazione d'uso conferita ad una unità immobiliare, e più esattamente a quella identificata dalla particella 289 subalterno 10.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I locali che la compongono sono stati allestiti ed arredati per finalità abitative, e allo stato attuale, sono contraddistinti da molteplici criticità a livello igienico-sanitario.

Tale difformità è facilmente eliminabile rimuovendo gli arredi e gli impianti, anche perché le ridotte altezze interne dei locali, non consentono di regolarizzare il cambio di destinazione d'uso.

c) Non corrisponde la conformazione delle pertinenze esterne abbinate all'unità immobiliare identificata dalla particella 289 subalterno 6.

Sulla piccola porzione di resede esterno, è stata appoggiata una piccola struttura prefabbricata in metallo e vetro, attualmente utilizzata come serra e/o ripostiglio.

Il basso profilo della struttura, rende preferibile la rimozione della stessa piuttosto che intraprendere una regolarizzazione edilizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Anconetana n. XXXXX- Arezzo

Per la verifica, sono stati utilizzati gli elaborati grafici allegati al deposito di varante finale di cui alla pratica edilizia n. 1131/2012.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato dal titolo edilizio, si può attestare quanto segue:

Appartamento identificato dalla particella 660 subalterno 8.

La conformazione dell'appartamento, corrisponde perfettamente con la rappresentazione grafica prodotta con il deposito di variante finale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Appartamento identificato dalla particella 660 subalterno 11.

La conformazione dell'appartamento, intesa come distribuzione interna e numero dei vani corrisponde con la rappresentazione grafica prodotta con il deposito di variante finale.

Quello che invece non corrisponde è la destinazione d'uso, soprattutto per quanto attiene i locali sottotetto, e più esattamente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) Al piano primo è stata invertita la configurazione dell'ambiente soggiorno/cucina con il limitrofo ambiente classificato come camera.

Al posto della camera è stata realizzata la cucina, ed il soggiorno è rimasto tale, ma senza predisposizione dell'angolo cucina.

b) A tutto il piano secondo/sottotetto, è stata conferita una destinazione d'uso residenziale ed il vano che era destinato a lavanderia è stato trasformato in bagno.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per quanto attiene la destinazione invertita negli ambienti residenziali del piano primo, la cosa non crea particolari pregiudizi in ambito della conformità edilizia.

Ancorchè la cucina sia stata spostata nell'ambiente destinato a camera, le caratteristiche minime dell'alloggio sono comunque verificate atteso che camera e l'angolo cucina possono essere ricostituite nell'ambiente destinato a soggiorno, che in tal senso assumerà la destinazione di soggiorno/camera/cucina.

Per quanto attiene il cambio di destinazione d'uso del sottotetto, la cosa potrà essere eventualmente valutata in un secondo momento atteso che la normativa lo consentirebbe con il pagamento degli oneri concessori.

Per quanto attiene il bagno allestito nel locale lavanderia, è preferibile rimuovere i sanitari ripristinando lo stato legittimo a lavanderia, anche in considerazione del fatto che un bagno asservito al sottotetto già esiste ed è legittimato.

Se del caso, il bagno ricavato nel locale lavanderia potrà essere eventualmente riconfigurato se decideremo di operare il cambio di destinazione d'uso dei locali sottotetto.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Posto auto scoperto identificato dalla particella 660 subalterno 13.

La conformazione e la dislocazione del posto auto, corrisponde perfettamente con la rappresentazione grafica prodotta con il deposito di variante finale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Posto auto scoperto identificato dalla particella 660 subalterno 16.

La conformazione e la dislocazione del posto auto, corrisponde perfettamente con la rappresentazione grafica prodotta con il deposito di variante finale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Posto auto scoperto identificato dalla particella 660 subalterno 17.

La conformazione e la dislocazione del posto auto, corrisponde perfettamente con la rappresentazione grafica prodotta con il deposito di variante finale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Posto auto scoperto identificato dalla particella 660 subalterno 20.

La conformazione e la dislocazione del posto auto, corrisponde perfettamente con la rappresentazione grafica prodotta con il deposito di variante finale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Area a verde identificata dalla particella 660 subalterno 3.

La conformazione e la dislocazione dell'area, corrisponde perfettamente con la rappresentazione grafica prodotta con il deposito di variante finale.

Sulla stessa è presente un piccolo manufatto precario realizzato con materiale di recupero che andrà necessariamente rimosso in quanto non legittimabile a livello edilizio.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Caduti di El Alamein n. XX (ex Via della Fiorandola)

Per la verifica sono stati presi in esame gli elaborati grafici allegati al deposito di varante in corso d'opera di cui alla pratica edilizia n. 1858/2003.

Il raffronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato dal titolo edilizio, mette in evidenza la seguente situazione:

Monolocale a piano terra - particella 57 subalterno 8.

Sono state riscontrate delle difformità dimensionali (di poco superiori al 2% di tolleranza assentito) nonché altre difformità interne riguardanti la collocazione di alcune murature (anche di tipo portante), che di fatto risultano leggermente spostate/traslate rispetto a come sono state autorizzate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non sono stati inoltre evidenziati correttamente tutti i punti in cui vi sono cambiamenti di quota interna (scalini) con modeste discrepanze sull'altezza (questa volta nei limiti del 2% di tolleranza).

Le predette difformità, dato che interessano parzialmente delle murature portanti, hanno anche rilevanza strutturale e necessitano di una verifica e di un deposito presso l'Ufficio del Genio Civile.

Potranno essere infine regolarizzare a livello edilizio con deposito di variante finale ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n.65/2014 e ss.mm.ii.

Oltre alla sanzione amministra, si dovranno considerare anche gli onorari tecnici per il deposito strutturale, nonché per la pratica edilizia.

Il tutto per complessivi Euro 4.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Monolocale a piano primo - particella 57 subalterno 11.

La porzione immobiliare è sostanzialmente conforme, sia in ambito dimensionale, sia per quanto attiene la conformazione dei vani.

L'unica modesta difformità e rappresentata dalla posizione della porta di collegamento tra il vano principale e il bagno, atteso che la porta è leggermente spostata.

Tele difformità potrà essere oggetto della medesimo iter procedurale (deposito di variante tardiva) che si dovrà intraprendere per il monolocale del piano terra.

Se il deposito di variante tardiva avverrà in maniera autonoma, dovrà essere previsto un costo di Euro 2.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie, comprensivo di sanzione e di spese tecniche.

Nella variante tardiva che andremo a depositare, andrà chiarito anche un altro aspetto, riguardante il disimpegno anteposto al monolocale, ossia quel piccolo disimpegno di sagoma quadrata che si trova immediatamente dopo l'ingresso a comune, così come rappresentato negli elaborati grafici della variante nonchè nell'ultima planimetria catastale in atti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nello stato dei luoghi, il predetto disimpegno è la prosecuzione naturale dell'ingresso a comune (condominale), e nello stato dei luoghi non è presente alcuna porta di delimitazione atta a renderlo esclusiva pertinenza del monolocale.

Tale discrepanza funzionale non costituisce una difformità edilizia vera e propria, e potrà essere oggetto di una corretta rappresentazione grafica negli elaborati che andremo a redigere in concomitanza della pratica di variante finale tardiva.

_o_o_o_o_o_o_o_

Locali sottotetto - particella 57 subalterno 15.

La porzione immobiliare è sostanzialmente conforme, sia in ambito dimensionale, sia per quanto attiene la conformazione dei vani.

L'unica difformità sostanziale consiste nel cambio di destinazione d'uso in residenziale, nonché nell'allestimento di un bagno all'interno di uno degli ambienti soffitta.

A causa della ridotta altezza interna che contraddistingue i locali, nonchè per l'assenza dei minimi requisiti igienico sanitari, il cambio di destinazione d'uso e l'allestimento del bagno, non sono legittimabili a livello edilizio.

Si dovrà pertanto procedere a ripristinare lo stato preesistente, in cui i locali avranno come sola ed unica destinazione d'uso quella di soffitte.

_o_o_o_o_o_o_o_

Locali sottotetto - particella 57 subalterno 16.

La porzione immobiliare è sostanzialmente conforme, sia in ambito dimensionale, sia per quanto attiene la conformazione dei vani.

L'unica difformità sostanziale consiste nel cambio di destinazione d'uso in residenziale, nonché nell'allestimento di un bagno all'interno di uno degli ambienti soffitta.

A causa della ridotta altezza interna che contraddistingue i locali, nonchè per l'assenza dei minimi requisiti igienico sanitari, il cambio di destinazione d'uso e l'allestimento del bagno, non sono legittimabili a livello edilizio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si dovrà pertanto procedere a ripristinare lo stato precedente, in cui i locali avranno come sola ed unica destinazione d'uso quella di soffitte.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Benedetto Croce snc - Arezzo

L'elemento di riferimento per la verifica della conformità è dato dagli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia n. 3639/2001, ossia una pratica di sanatoria per difformità eseguite sul fabbricato residenziale adiacente di Via Benedetto Croce, nonché sulle pertinenze scoperte.

Dal raffronto emerge che l'area sottoposta a pignoramento (di fatto un marciapiede pubblico) è conforme alla rappresentazione grafica contenuta negli elaborati di cui alla pratica edilizia n. 3639/2001.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Ponte alla Chiassa snc - Arezzo

L'unico e solo elemento di riferimento per la verifica della conformità è dato dagli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia n. 1541/2011, ossia una comunicazione di attività di edilizia libera finalizzata alla realizzazione di posti auto.

Dal raffronto si può attestare la sostanziale corrispondenza dei due posti auto.

Nella pratica edilizia è stato precisato che i tutti i posti auto che andavamo e realizzare, sarebbero stati pertinenza del fabbricato edificato sulla limitrofa particella 1328 nonché di quello ancira da realizzare sulla particella 140.

In base alle verifiche effettuate, non risulta trascritto un vincolo di pertinenzialità con gli immobili sopra indicati.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino n. XX- Arezzo

L'elemento di riferimento per la verifica della conformità è dato dagli elaborati grafici (tavola 8) allegati alla pratica edilizia n. 21/2008, da cui è scaturito il Permesso a Costruire n. 120/2008.

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici, sono emerse alcune difformità, e più esattamente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) A piano terra è stata realizzata una tramezzatura curvilinea con cui è stato delimitato un ampio spazio destinato a soggiorno dal limitrofo ingresso.

b) Sempre a piano terra, a confine con il vano destinato a lavanderia, è stato realizzato un ulteriore vano accessorio (ripostiglio/pluriuso) tramite una parete in cartongesso, sottraendo della superficie calpestabile al garage pertinenziale adiacente.

c) Agli ambienti al piano secondo (soffitte) è stato conferito un uso residenziale, e nel vano più piccolo è stato realizzato un nuovo bagno corredato di tutti i sanitari.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le difformità di cui ai punti a) e b), possono essere parzialmente regolarizzate a mezzo di CILA tardiva ai sensi e per gli effetti delle Legge Regionale n. 65/2014 per interventi di attività di edilizia libera.

Per converso, è opportuno ripristinare la conformazione/consistenza legittima del garage rimuovendo la parete divisoria in cartongesso che ha compartimentato il nuovo vano vicino alla lavanderia.

Per la CILA tardiva, è prevista una sanzione amministrativa di Euro 1.000,00 a cui vanno aggiunti ulteriori Euro 1.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie per l'approntamento della pratica.

Per quanto attiene le opere descritte al punto c), ossia il cambio di destinazione d'uso, nonchè la creazione di un ulteriore bagno, si dovrà ripristinare lo stato legittimamente autorizzato mediante rimozione di arredi e dei sanitari.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino n. XX - Arezzo

L'elemento di riferimento per la verifica della conformità è dato dagli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia n. 2206/2009, presentata a titolo di variante finale rispetto a quanto autorizzato con Permesso a costruire n. 120/2008.

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici, sono emerse alcune difformità, e più esattamente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) A piano primo sono stati realizzati dei setti divisori in cartongesso con cui è stato delimitato un vano pluriuso-camera in corrispondenza del soggiorno.

Sono presenti anche altri setti divisori in cartongesso nel vano adiacente al bagno.

Sulla terrazza del piano primo è stata installata una struttura ombreggiante in legno con copertura impermeabile.

b) Al piano secondo è stata parzialmente conferita una destinazione residenziale, e nella soffitta ubicata nell'angolo nord-est, è stato realizzato un bagno completo di tutti i sanitari.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le difformità di cui al punto a), qualora si decida di non ripristinare lo stato legittimo, potranno essere parzialmente regolarizzate a mezzo di CILA tardiva ai sensi e per gli effetti delle Legge Regionale n. 65/2014 per interventi di attività edilizia libera.

La compartimentazione in cartongesso realizzata nel vano soggiorno e con cui è stata delimitata una sorta di camera da letto, andrà necessariamente rimossa in quanto con il mantenimento della stessa non risulta più verificato il rapporto di 1/8 tra superficie calpestabile e superficie illuminante.

Per la CILA tardiva, è prevista una sanzione amministrativa peri ad Euro 1.000,00 a cui vanno aggiunti Euro 1.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie per l'approntamento della pratica.

Per quanto attiene le opere descritte al punto b), ossia il cambio di destinazione d'uso in residenziale dei locali sottotetto, nonchè la creazione di un ulteriore bagno, si dovrà ripristinare lo stato legittimamente autorizzato mediante rimozione di arredi e dei sanitari.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino n. XX - Arezzo

L'elemento di riferimento per la verifica della conformità è dato dagli elaborati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

grafici (dalla tavola 11) allegati alla pratica edilizia n. 21/2008, da cui è scaturito il Permesso a Costruire n. 120/2008.

La tavola 11, è un elaborato "tipo" che si riferisce a quattro edifici denominati lotto 5-8-9-12, tra loro identici in ambito di conformazione e di distribuzione interna.

L'elaborato progettuale, essendo un elaborato "tipo", non ha tenuto conto di come gli edifici siano stati poi effettivamente realizzati e posizionati all'interno dei singoli lotti.

Nel nostro caso specifico, il fabbricato esistente nello stato dei luoghi corrisponde come sagoma e conformazione alla tavola progettuale, ma rispetto a questa è stato edificato in pozione speculare, cioè è invertito/ribaltato.

Tale aspetto rappresenta una prima difformità a cui se ne aggiungono altre, e più precisamente:

- Al piano primo è stata modificata la tipologia della scala che immette nei locali sottotetto, cioè non è presente una scala a chiocciola come indicato nel progetto, ma è presente una scala auto portante a doppia rampa lineare contraddistinta da sagoma rettangolare.
- Al piano soffitte risulta invertita la conformazione dei muri divisori interni, e di conseguenza, risulta invertita anche la posizione della porta di collegamento interna.

Nulla di particolare da segnalare per il garage del piano terra.

_o_o_o_o_o_o_o_

Le suddette difformità potranno essere regolarizzare con il deposito di una variante finale tardiva ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 65/2014.

Per la variante tardiva è prevista una sanzione amministrativa peri ad Euro 1.000,00 a cui vanno aggiunti Euro 1.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie per l'approntamento della pratica.

_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Località Badicorte – Marciano della Chiana

** Porzioni di edificio produttivo **

Porzioni di edificio produttivo di cui al ***foglio 7, particella 137 - subalterno 01,*** e ***particella 138 - subalterno 03.***

L'elemento di riferimento per la verifica della conformità delle predette porzioni immobiliari è dato dagli elaborati grafici (tavola 6 e tavola 11 – lotto 2A) allegati alla Pratica Edilizia n. 37 del 14 Maggio 2012, cioè la variante in corso d'opera allo stato già autorizzato con Permesso a Costruire n. 10/2011.

Ancorchè ricadente su due diverse particelle catastali, si tratta di un'unica unità immobiliare contraddistinta da una superficie di circa mq. 2.000, già ultimata internamente, con i relativi infissi sulle aperture architettoniche di facciata.

A livello dimensionale (planimetrico e volumetrico) si può attestare la sostanziale conformità.

Quello che non corrisponde perfettamente sono le aperture architettoniche sui prospetti, verso le quali occorre una migliore puntualizzazione anche in termini di posizione, diversificando altresì quelle che sono finestre da quelle che sono porte.

-o-o-o-o-o-o-o-

Porzioni di edificio produttivo di cui al ***foglio 7, particella 140 - subalterno 01, particella 141 - subalterni 05 e 6, e particella 151 – subalterno 1.***

L'elemento di riferimento per la verifica della conformità delle predette porzioni immobiliari è dato dagli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 26 del 17 Luglio 2017, avente per oggetto interventi di completamento, nonché l'installazione/sostituzione dei pannelli di tamponamento perimetrale.

Le porzioni immobiliari oggetto della suddetta pratica edilizia sono ancora al grezzo, cioè vanno completate internamente con realizzazione di pavimentazione e setti divisori, e necessitano di infissi e serramenti in corrispondenza delle numerose aperture architettoniche presenti nelle facciate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A livello dimensionale (planimetrico e volumetrico) si può attestare la sostanziale conformità dell'opera.

Quello che non corrisponde perfettamente sono le aperture architettoniche sui prospetti, verso le quali occorre una migliore puntualizzazione, diversificando altresì quelle che sono finestre da quelle che sono porte.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione di edificio produttivo di cui al *foglio 7, particella 148 - subalterno 01.*

L'elemento di riferimento per la verifica della conformità della predetta porzione immobiliare è dato dagli elaborati grafici (tavola 6 e tavola 15 – lotto 2C) allegati alla Pratica Edilizia n. 37 del 14 Maggio 2012, cioè la variante in corso d'opera allo stato già autorizzato con Permesso a Costruire n. 10/2011.

Si tratta di un'unica unità immobiliare contraddistinta da una superficie di circa mq. 1.000.

L'immobile è già ultimato internamente, con i relativi infissi sulle aperture architettoniche di facciata, ma privo della parete divisoria che avrebbe dovuto separarla dalla limitrofa porzione immobiliare insistente sulla particella 139 di diversa proprietà.

In ambito dimensionale (planimetrico e volumetrico) l'immobile più ritenersi conforme al progetto.

Quello che non corrisponde perfettamente sono le aperture architettoniche sui prospetti, verso le quali occorre una migliore puntualizzazione, diversificando altresì quelle che sono finestre da quelle che sono porte.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Badicorte – Marciano della Chiana

** Cabine elettriche e impianto fotovoltaico in copertura **

Cabine elettriche – di cui al *foglio 7, particella 143, particella 144, particella 145 e particella 146.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'elemento di riferimento per la verifica della conformità delle predette porzioni immobiliari è dato dagli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 15 del 30 Giugno 2011, da cui è poi scaturito il Permesso a Costruire n. 15/2011, avente per oggetto la realizzazione di un imponente impianto fotovoltaico integrato sulla copertura del costruendo edificio produttivo.

Raffrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati progettuali da cui è scaturito il permesso a costruire, si può attestare la sostanziale conformità e corrispondenza.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Impianti fotovoltaici in copertura – di cui al *foglio 7, particella 137 - subalterno 02, particella 138 - subalterno 04, particella 140 - subalterno 2, particella 141 - subalterno 04, particella 148 – subalterno 02 e particella 151 – subalterno 2.*

Come per le cabine elettriche poc'anzi trattate, l'elemento di riferimento per la verifica della conformità è dato dagli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 15 del 30 Giugno 2011, da cui è poi scaturito il Permesso a Costruire n. 15/2011, avente per oggetto la realizzazione di un imponente impianto fotovoltaico integrato sulla copertura del costruendo edificio produttivo.

Raffrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati progettuali da cui è scaturito il permesso a costruire, si può attestare la sostanziale conformità e corrispondenza.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per quanto attiene le difformità interne ed esterne riscontrate nelle porzioni immobiliari produttive del piano terra, fermo restando che alcune devono essere ultimate, si potrà regolarizzare il tutto con un deposito di variante tardiva ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 65/2014.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la variante tardiva, è prevista una sanzione amministrativa peri ad Euro 1.000,00 a cui vanno aggiunti ulteriori Euro 2.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie per l'approntamento della pratica.

Tale onere può andare bene qualora vi fosse un unico aggiudicatario.

Dato che tale circostanza è abbastanza difficile da prevedere, l'onere di regolarizzazione edilizia sopra determinato, verrà applicato prudenzialmente ad ogni singola unità immobiliare.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Proprietà di XXXXXXXXXX *

Appartamento in Viale Cittadini n. XX- Arezzo

L'elemento di riferimento per la verifica della conformità è dato dagli elaborati grafici da cui è scaturita la Licenza Edilizia n. 388 del 21 Giugno 1952.

Contrapponendo lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla predetta Licenza Edilizia, sono emerse delle difformità, e più precisamente:

a) La cucina è stata posizionata in un ambiente diverso, e nello specifico si trova nell'ambiente che confina con il vano scala condominiale.

b) Nel ripostiglio ubicato in corrispondenza della parete a nord, è stato ricavato in secondo bagno di servizio.

c) La consistenza del bagno principale che si trova a confine con l'attuale cucina è stata ampliata al fine di consentire il posizionamento di un piatto doccia.

Ciò ha comportato un modesto spostamento della parete divisoria di delimitazione.

d) Quella che è classificata come camera e che confina con il vano scala condominale è adibita a soggiorno.

L'apertura di collegamento con l'ingresso-disimpegno è stata leggermente allargata agendo su una parete portante e/o rompi tratta.

e) Nel disimpegno centrale che fungeva da ingresso e da cui si accede a tutti gli ambienti interni, sono state realizzate due spallette laterali sono soprastante arco.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La difformità di cui al punto d) ha rilevanza strutturale e necessita di una verifica e di un deposito presso l'Ufficio del Genio Civile.

La stessa, unitamente alle altre, potranno essere infine regolarizzare a livello edilizio con deposito di variante finale ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n.65/2014 e ss.mm.ii.

Oltre alla sanzione amministrativa si dovranno considerare anche gli onorari tecnici per la pratica ed il deposito strutturale, nonché per la pratica edilizia.

Il tutto per complessivi Euro 4.500,00 oltre Iva ed imposte accessorie.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Area urbana in Viale Cittadini n. XX- Arezzo

L'Area urbana è stata oggetto di un'unica pratica edilizia, cioè la pratica di sanatoria n. 14179/95 per regolarizzare l'installazione di una copertura rigida ancorata alle pareti esterne e sorretta da orditura in tubi di acciaio.

Contrapponendo lo stato dei luoghi con quanto indicato nell'elaborato grafico allegato alla pratica di sanatoria, si può attestare la sostanziale conformità, ancorchè la copertura esistente nello stato dei luoghi sia tipologicamente diversa in ambito di materiali, da quella dichiarata nella sanatoria.

L'unica difformità, per altro modesta, è rappresentata dal parziale tamponamento con assi di legno, che nello specifico sono facilmente smontabili.

Per definire la pratica di sanatoria attualmente pendente, andrà considerata una spesa di Euro 500,00, che comprende sia il conguaglio degli oneri concessori maggiorati degli interessi, sia le spese tecniche per l'approntamento della documentazione ancora mancante.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Inquadramento urbanistico dei terreni

Come da quesito, sono stati richiesti i certificati di destinazione urbanistica presso i competenti uffici territoriali (Comune di Arezzo e Comune di Marciano della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Chiana) da cui emerge il seguente inquadramento relativamente alle aree scoperte e coperte sottoposto a pignoramento.

Comune di Arezzo

Certificato di destinazione urbanistica n. 124/2021

Particella 341 del foglio 12 di Arezzo/A

Nel regolamento urbanistico vigente, 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.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano).

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1088 del foglio 12 di Arezzo/A

Nel regolamento urbanistico vigente, 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.
- Tutele – maglia fitta.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1089 del foglio 12 di Arezzo/A

Nel regolamento urbanistico vigente, 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.

- Tutele – maglia fitta.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano).

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1090 del foglio 12 di Arezzo/A

Nel regolamento urbanistico vigente, 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.

- Tutele – maglia fitta.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano).

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 1091 del foglio 12 di Arezzo/A

Nel regolamento urbanistico vigente, 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.

- Tutele – maglia fitta.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano).

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1092 del foglio 12 di Arezzo/A

Nel regolamento urbanistico vigente, 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.

- Tutele – maglia fitta.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano).

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1093 del foglio 12 di Arezzo/A

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

- Tutele – maglia fitta.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano).

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1094 del foglio 12 di Arezzo/A

Nel regolamento urbanistico vigente, 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.

- Tutele – maglia fitta.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano).

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1095 del foglio 12 di Arezzo/A

Nel regolamento urbanistico vigente, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- Tutele – maglia fitta.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano).

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1096 del foglio 12 di Arezzo/A

Nel regolamento urbanistico vigente, 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.

- Tutele – maglia fitta.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano).

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1098 del foglio 12 di Arezzo/A

Nel regolamento urbanistico vigente, 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.

- Tutele – maglia fitta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree Agricole e Forestali TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano).

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Comune di Arezzo

Certificato di destinazione urbanistica n. 318/2021

Particella 96 del foglio 43 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio pubblico.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Particella 113 del foglio 43 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio pubblico.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Particella 252 del foglio 84 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade 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: boschiva collinare.
- 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: boschiva collinare.
- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente: viabilità storica.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio pubblico.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Particella 253 del foglio 84 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade 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: boschiva collinare.
- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

E in parte in:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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: boschiva collinare.

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente: viabilità storica.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio pubblico.

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 26 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V5 capisaldi del verde – ambito V5.1 verde territoriale.

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

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

- Tutele: Aree di interesse ambientale.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio pubblico.

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 29 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V5 capisaldi del verde – ambito V5.1 verde territoriale.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Tutele: Aree di interesse ambientale.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio pubblico.

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 71 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V5 capisaldi del verde – ambito V5.1 verde territoriale.

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

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

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio pubblico.

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 84 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

- Tutele: Aree di interesse ambientale.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio pubblico.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 91 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V5 capisaldi del verde – ambito V5.1 verde territoriale.
- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – i: boschiva collinare.
- Tutele: Aree di interesse ambientale.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio pubblico.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 105 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V5 capisaldi del verde – ambito V5.1 verde territoriale.
- Zone territoriali omogenee – E zone destinate ad usi agricoli.
- Tipi e varianti di paesaggio – i: boschiva collinare.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio pubblico.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 108 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade 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: boschiva collinare.

Parte in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V5 capisaldi del verde – ambito V5.1 verde territoriale.

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

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

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio pubblico.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 109 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade parte in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V5 capisaldi del verde – ambito V5.1 verde territoriale.

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

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

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: boschiva collinare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio pubblico.

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 144 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade 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: boschiva collinare.

Parte in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V5 capisaldi del verde – ambito V5.1 verde territoriale.

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

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

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 145 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 150 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade 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: boschiva collinare.

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: boschiva collinare.

- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 151 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade parte in:

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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: boschiva collinare.

- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 153 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade 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: boschiva collinare.

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: boschiva collinare.

- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 186 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 188 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio

_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 189 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 224 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 226 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 227 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 228 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 229 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 240 del foglio 86 di Arezzo/C

Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 05-01 della perizia***.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Comune di Marciano della Chiana

Certificati di destinazione urbanistica n. 08/2021 e 09/2021

Il Comune di Marciano della Chiana è dotato di Piano Strutturale Intercomunale approvato con D.C.C. 65 del 19 Dicembre 2019, nonché di Regolamento Urbanistico con contestuale variante al Piano Strutturale approvata con D.C.C. 17 del 29 Aprile 2017.

In virtù del predetto strumento urbanistico emerge che:

Particelle 23, 110, 111 e 126 del foglio 7 di Marciano della Chiana

Le predette particelle ricadono completamente in Territorio Rurale E2 – sistema della pianura, e nel vigente Piano Strutturale ricadono completamente in UTOE N8 BADICORTE – Territorio rurale – sottosistema ambientale della pianura agricola E1.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 112 del foglio 7 di Marciano della Chiana

La predetta particella ricade completamente in Territorio Rurale E2 – sistema della pianura, mentre nel vigente Piano Strutturale, ricade completamente in UTOE N8 BADICORTE – Territorio urbanizzato – perimetrazione del territorio urbanizzato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 122 del foglio 7 di Marciano della Chiana

La predetta particella ricade completamente in Ambiti del Territorio Urbanizzato – Aree di nuova formazione – Nn – Aree con piani o progetti in corso di attuazione.

Nel vigente Piano Strutturale, ricade completamente in UTOE N8 BADICORTE – Territorio urbanizzato – perimetrazione del territorio urbanizzato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particelle 133, 134, 142, 152, 153, 154, 155 e 157 del foglio 7 di Marciano della Chiana

Le predette particelle ricadono completamente in Ambiti del Territorio Urbanizzato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– Aree di nuova formazione – Nn – Aree con piani o progetti in corso di attuazione.

Nel vigente Piano Strutturale, ricadono completamente in UTOE N8 BADICORTE – Territorio urbanizzato – perimetrazione del territorio urbanizzato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 05-02 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Convenzioni Edilizie

Compendio immobiliare in Località Rigutino - Arezzo

Convenzione Edilizia del 16 Febbraio 2005 ai sensi dell'articolo 28 della Legge 1150/42 per il ***Piano di Lottizzazione Scheda C47***, in virtù di atto rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 115.007 – raccolta 14.386), registrata ad Arezzo il 23 Febbraio 2005 al numero 1.067 serie 1T, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 Febbraio 2005 al numero 2.356 di particolare.

La convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano di Lottizzazione in Località Rigutino i cui oneri restano a carico della società che sottoscrive la convenzione (e i suoi aventi causa), compresa la cessione gratuita a favore dell'amministrazione comunale delle aree destinate a parcheggi, viabilità, marciapiedi e verde pubblico, nonchè tutte quelle indicate nella convenzione.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 10-01 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Compendio immobiliare in Località Caldesi - Arezzo

Atto unilaterale d'obbligo del 07 Giugno 2016 ai sensi della Legge Regionale 65/2014 per il ***Piano di miglioramento agricolo ambientale***, in virtù di atto rogato dal Notaio Roberto Pisapia (repertorio 62.674 – raccolta 31.683), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 17 Giugno 2016 al numero 5.928 di particolare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'atto d'obbligo sottoscritto tra un soggetto estraneo alla procedura ed il Comune di Bucine, prevede fra le altre cose, la realizzazione di immobili ad uso agricolo asserviti ad un'azienda.

L'atto d'obbligo si riferisce ad alcuni appezzamenti di terreno sottoposti a pignoramento, censiti al catasto terreni di Arezzo/C, foglio 86, particelle 150, 151, 153, 224, 226, 227, 228 e 229.

I predetti terreni sono anche assoggettati ad un contratto di locazione dei fondi rustici, opponibile alla procedura.

Una delle clausole della convenzione vieta espressamente di frazionare il fondo principale, nonché di alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie (terreni) alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 10-02 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Compendio immobiliare in Località Badicorte Marciano della Chiana

Convenzione Edilizia del 06 Agosto 2010 ai sensi della Legge 765/67 per il ***Piano di Lottizzazione Scheda D1BAD2***, in Località Badicorte, Vocabolo Pantano, in virtù di atto rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (repertorio 131.338 – raccolta 20.919) registrata ad Arezzo in data 03 Settembre 2010 al numero 6.224 serie 1T, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 03 Settembre 2010 al numero 1.042 di particolare.

La convenzione ha per oggetto l'attuazione del Piano di Lottizzazione in Località Badicorte i cui oneri restano a carico della società che sottoscrive la convenzione (e i suoi aventi causa), compresa la cessione gratuita a favore dell'amministrazione comunale delle aree destinate a parcheggi, viabilità, marciapiedi e verde pubblico, comprese tutte quelle urbanizzazioni indicare nella convenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fintanto che non saranno completate le urbanizzazioni, non potrà essere rilasciato il certificato di abitabilità per le costruende porzioni immobiliari aventi prevalentemente destinazione produttiva.

_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 10-03 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_

Stato di occupazione degli immobili

In base a quanto è stato accertato sia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Arezzo, sia in occasione dei vari accessi effettuati congiuntamente e disgiuntamente con il Custode Giudiziario, lo stato di occupazione degli immobili è il seguente:

* Proprietà della Società Martini S.r.l. *

Via del Saracino n. XX- Arezzo

Sull'immobile non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione registrata, potendolo considerare libero da persone ma non da cose.

Infatti, al suo interno sono stati riscontrati alcuni arredi e suppellettili varie, a testimonianza di un passato utilizzo per finalità residenziali.

_o_o_o_o_o_o_o_

Via Porta Buja n. XXXXXXXXX - Arezzo

Su una parte del compendio, e più esattamente ***sulla porzione commerciale del piano terra*** (particella 336 subalterno 5), ***è vigente un contratto di locazione commerciale del 01 Giugno 2017***, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 16 Giugno 2017 al numero 3.726, volume 38, serie 3T.

Il contratto intercorso tra la società debitrice e la Società denominata "XXXXXXXXXXXXX ***decorre dal 01 Giugno 2017 con prima scadenza il 31 Maggio 2023 (sei anni).***

Il contratto si rinnoverà tacitamente per un analogo periodo, salvo disdetta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il corrispettivo di locazione pattuito annualmente ammonta ad Euro 24.000,00 oltre Iva nella misura di Legge.

Per converso i soprastanti ambienti del piano primo, secondo e sottotetto, non risultano gravati da contratti di locazione o altre forme di cessione gratuito.

Al loro interno sono stati riscontrati numerosi arredi e suppellettili varie, a testimonianza di un passato utilizzo per finalità residenziali.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 11-01 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Giovacchino Rossini n. XX - Arezzo

Sull'immobile non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione registrata, potendolo quindi considerare libero da persone ma non da cose.

Al suo interno sono stati riscontrati vari arredi e suppellettili di proprietà di terzi, a testimonianza di un passato utilizzo per finalità residenziali.

Le chiavi dell'appartamento e del garage sono attualmente detenute dal Sig. XXXXXXXXXX.

A causa del prolungato stato di abbandono in cui si trova l'appartamento, la terrazza principale lungo Via Rossini e marginalmente quella che affaccia nel retro, è ciclicamente invasa dai piccioni che con il tempo hanno originato consistenti quantità di guano, con potenziali problematiche igieniche per i limitrofi appartamenti, nonché per quello sottoposto a pignoramento.

I vari proprietari degli immobili limitrofi hanno rchiesto un intervento di bonifica/pulizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Viale Pier della Francesca n. XX - Arezzo

Sull'immobile non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione registrate, potendolo quindi considerare libero da persone ma non da cose.

Al suo interno sono stati riscontrati vari arredi e suppellettili, a testimonianza di un passato utilizzo ad uso ufficio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Anconetana n. XX - Arezzo

Sul compendio non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione registrate, e pertanto può considerarsi libero da persone ma non da cose.

Và segnalato che la porzione immobiliare identificata dalla particella 289 subalterno 10, è attualmente in uso senza titolo al Sig. XXXXXXXXXX (residente nel distretto di XXXXXX), che detiene le chiavi di accesso ai locali.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Anconetana n. XXX - Arezzo

Entrambe le porzioni abitative ad alcuni posti auto, sono oggetto di contratto di locazione, e più precisamente:

01) Contratto di locazione ad uso abitativo del 15 Novembre 2017, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 11 Dicembre 2017 al numero 7.216, volume 73, serie 3T.

Il contratto intercorso tra la società debitrice e la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, ***decorre dal 15 Novembre 2017 con prima scadenza il 14 Novembre 2021 (quatto anni),*** rinnovabile per un analogo periodo qualora non venga notificata disdetta.

La locazione si riferisce ad un appartamento e a due posti auto, catastalmente identificati dalla particella 660, subalterni 11, 16 e 17.

Nell'atto è specificato che l'appartamento è stato concesso in locazione allo stato grezzo.

Gli interventi di completamento sono stati quantificati in Euro 16.650,00, e verosimilmente hanno inciso sulla determinazione del canone annuale, dichiarato congiuntamente dalle parti in ragione di Euro 5.400,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

02) Contratto di locazione ad uso abitativo del 24 Settembre 2018, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 25 Settembre 2018 al numero 5.441, serie 3T.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il contratto intercorso tra la società debitrice e la Sig.ra XXXXXXXXX, ***decorre dal 01 Ottobre 2018 con prima scadenza il 30 Settembre 2022 (quatto anni)***, rinnovabile per un analogo periodo qualora non venga notificata disdetta.

La locazione si riferisce ad un appartamento e a un posto auto, catastalmente identificati dalla particella 660, subalterni 8 e 13.

Nell'atto viene specificato che l'appartamento era concesso in locazione parzialmente al grezzo, necessitando di interventi di completamento pari ad Euro 1.500,00, con espresso esonero per il conduttore di corrispondere i canoni dal 01/10/2018 al 01/03/2019.

Successivamente a tale data, il canone annuale sarebbe stato di Euro 3.600,00.

_o_o_o_o_o_o_o_

Per la restante porzione del compendio (formato da posti auto ed aree urbane), non sono stati riscontrati contratti di affitto o altre forme di cessione registrate, dovendoli pertanto ritenere liberi.

_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 11-02 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_

Via Caduti di El Alamein n. XX- Arezzo

Sul compendio non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione registrate, e pertanto tutte le porzioni immobiliari possono considerarsi libere da persone ma non da cose.

All'interno delle varie unità immobiliari, sono stati riscontrati arredi e suppellettili, a testimonianza di un passato utilizzo per finalità residenziali (compreso i locali sottotetto classificati come soffitte di ridotta altezza interna).

_o_o_o_o_o_o_o_

Via Benedetto Croce snc - Arezzo

L'area urbana in Via Benedetto Croce, costituisce una porzione di marciapiede pubblico, e in tal senso non è in grado di essere concessa in locazione, dal momento che non può produrre alcun reddito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il marciapiede dovrà essere preso in carico dall'Amministrazione Comunale, che formalmente già ne detiene l'uso.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Ponte alla Chiassa snc - Arezzo

Sul compendio formato da due posti auto scoperti, non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione registrate, e pertanto tutte le porzioni immobiliari possono considerarsi libere da persone e da cose.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino n. XX - Arezzo

Per il compendio è attualmente vigente un ***contratto di sub-locazione per finalità abitative datato 09 Gennaio 2013,*** registrato presso l'Agenzia delle Entrare di Arezzo in data 28 Gennaio 2013 al numero 972, volume 10, serie 3.

Il contratto intercorso tra la Sig.ra XXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXXXX, ***decorre dal 01 Gennaio 2013 con prima scadenza il 31 Dicembre 2017 (quatto anni), rinnovabile automaticamente per un successivo periodo di quattro anni.***

Il corrispettivo annuo di locazione è stato indicato in Euro 9.600,00.

La Sig.ra ***XXXXXXXXXX, non è ancora proprietaria dell'immobile in quanto ha sottoscritto solo il preliminare di vendita con la Società debitrice, senza che sia mai stato rogato l'atto di trasferimento definitivo, per altro fissato tra molti anni.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 11-03 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino n. XX- Arezzo

Il compendio immobiliare è attualmente abitato dal Sig. XXXXXXXX e al suo nucleo familiare, in virtù di preliminare di vendita sottoscritto in data 01 Febbraio 2010 con la società debitrice.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come precisato nella sezione intitolata "contratti preliminari di vendita" , non vi è trascrizione, così come non sussiste il contratto definitivo di vendita.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 11-03 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino n. XX - Arezzo

Per il compendio era vigente un ***contratto di locazione (3+2) del 30 Aprile 2015,*** registrato presso l'Agenzia delle Entrare di Arezzo in data 19 Maggio 2015 al numero 3.078, volume 31, serie 3.

Il contratto intercorso tra la società debitrice e la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, ***decorreva dal 01 Maggio 2015 con prima scadenza il 30 Aprile 2018 (tre anni), rinnovabile automaticamente per un successivo periodo di due anni, e quindi con scadenza finale per la data del 20 Aprile 2020.***

Il corrispettivo annuo di locazione era stato concordato in Euro 12.600,00.

Allo stato attuale il contratto è formalmente scaduto, e gli occupanti risiedono nell'immobile senza titolo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 11-03 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Badicorte – Marciano della Chiana

Sul compendio non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione registrate, e pertanto tutte le porzioni immobiliari possono considerarsi libere da persone e da cose.

Va tuttavia segnalato che:

- La porzione immobiliare identificata dalla particella 148 subalterno 1 è collegata direttamente con la limitrofa porzione immobiliare identificata dalla particella 139 subalterno 1 (di altra proprietà non coinvolta), atteso che non è mai stato realizzato il setto divisorio che avrebbe dovuto separarle fisicamente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come si è avuto modo di constatare in occasione dei primi accessi con il Custode, tale circostanza ha creato alcune problematiche di coordinamento con la confinante proprietà, che nello specifico aveva chiuso il cancello carrabile lungo la strada, rendendo di fatto inaccessibile l'immobile pignorato.

Per quanto di conoscenza dello scrivente esperto, tale problema dovrebbe essere superato, o comunque minimizzato.

- All'interno delle porzioni immobiliari in corso di costruzione ed attualmente identificate delle particella 140 subalterno 1, dalla particella 141 subalterni 5 e 6, e particella 151 subalterno 1, è presente un ingente quantità di materiale eterogeneo di cantiere, che andrà necessariamente rimosso e smaltito alla pubblica discarica.

- Agli atti dell'Agenzia delle entrate, sussistono due contratti di locazione registrati, uno dei quali è stato risolto in data 30 Novembre 2016; l'altro risulta scaduto in data 14 Gennaio 2018 e non più rinnovato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Muciafora - Arezzo

Il compendio formato da terreni non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione registrate, e pertanto tutte le porzioni immobiliari possono considerarsi libere da persone e da cose.

Per converso l'area urbana identificata dalla particella 341 subalterno 2, non è libera in quanto si colloca all'interno di altra proprietà (totalmente recintata), e non ha accesso autonomo dall'esterno, se non attraverso la proprietà di terzi che di fatto l'ha inglobata.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Ruscello - Arezzo

Sul compendio formato da aree urbane non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione registrate, e pertanto tutte le porzioni immobiliari possono considerarsi libere da persone e da cose.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Reste comunque il fatto che le aree urbane si trovano collocate all'interno di proprietà di terzi soggetti, e quindi non possono essere utilizzate autonomamente.

Si ricorda infine che la particella 444 del foglio 34 di Arezzo/B, è stata estromessa dal pignoramento a seguito di istanza di opposizione formulare dalla Sig.ra Antonella Pomeranzi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Proprietà di XXXXXXXXXX *

Appartamento in Viale Cittadini n. XX- Arezzo

L'appartamento al piano primo con l'annessa cantina a piano terra, sono attualmente in uso, e quindi costituiscono la residenza della Sig.ra XXXXXXXXXXX e del suo nucleo familiare.

La Sig.ra XXXXXXXXXXXX, è comproprietaria dell'immobile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Area urbana in Viale Cittadini - Arezzo

Sul compendio non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione registrate, e pertanto l'immobile può considerarsi libero da persone e da cose.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Caldesi - Arezzo

Il compendio è formato unicamente da terreni, parte dei quali è soggetta a ***Contratto di affitto dei fondi Rustici a conduttore coltivatore diretto del 01 Settembre 2011***, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 21 Settembre 2011 al numero 2.730 serie 3, ma non trascritto in virtù del periodo di durata che lo contraddistingue.

I terreni oggetto di contratto, quelli censiti al catasto terreni di Arezzo/C, foglio 86, particelle 150, 151, 153, 224, 226, 227, 228 e 229.

Il contratto intercorso tra il Sig. XXXXXXXXX e il Sig. XXXXXXXXXXXX, ***ha decorrenza dal 01 Settembre 2011 e scadenza naturale il 31 Agosto 2037 (venticinque anni).***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il contratto avente durata ultranovennale non è trascritto ed è pertanto opponibile nel limite massimo dei nove anni.

Il corrispettivo annuo di locazione è stato indicato in Euro 500,00.

Allo stato attuale, il cedente originario (Sig. XXXXXXXXX) è deceduto.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 11-04 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Verifica della congruità del canone di locazione e calcolo di indennità di occupazione in assenza di titolo

Via Porta Buja n. XXXXXXXX

Sulla porzione immobiliare del piano terra (particella 336 subalterno 5), è vigente un contratto di locazione commerciale che decorre dal 01 Giugno 2017 con prima scadenza il 31 Maggio 2023 (sei anni), rinnovabile automaticamente per un analogo periodo, salvo disdetta.

Il corrispettivo di locazione pattuito annualmente ammonta ad Euro 24.000,00 oltre Iva nella misura di Legge, che equivale ad ***Euro 2.000,00/mese oltre Iva.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per verificare se il predetto importo sia congruo o meno, è necessario individuare due parametri essenziali, cioè la superficie di riferimento ed il prezzo unitario che andremo poi ad applicare alla superficie.

Nell'ambito degli affitti, la superficie di riferimento è quella utile, cioè quella al netto di tutti i divisori perimetrali ed interni.

A seconda dei casi, alle superfici nette saranno applicati dei coefficienti correttivi per uniformare eventuali locali accessori e pertinenze coperte e scoperte, alle superfici degli ambienti principali da cui discende la destinazione d'uso prevalente dell'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A fronte degli accertamenti eseguiti in ambito edilizio e catastale, verranno considerate solo ed esclusivamente le destinazioni legittimate.

Ciò premesso, sulla base di quanto indicato nell'elaborato grafico di riferimento (allegato 02-2), andiamo a determinare la superficie netta che servirà come base di calcolo per verificare la congruità dell'affitto.

Tipologia di ambiente/vano	Superficie netta (mq.)	Coeffic. di omogeniz.	Superficie rettificata (mq.)
Locale commerciale	113,15	1,00	113,15
Locali accessori	44,00	0,60	26,40
Resede pertinenziale	146,60	0,10	14,66
Totale			**154,21**

-°-°-°-°-°-°-°-

Per quanto attiene il valore unitario da applicare alla superficie sopra determinata, lo scrivente ha tenuto in debita considerazione il mercato degli affitti per immobili a destinazione commerciale ubicati nel centro storico di Arezzo.

In questo particolare contesto, assai più variegato e complesso rispetto a quello che riguarda gli immobili residenziali, la richiesta economica è fortemente condizionata dalla posizione dell'immobile e dalla sua visibilità.

Il contesto più ambito per un attività commerciale nel Comune di Arezzo è Corso Italia, proprio perché è una zona di maggior transito/affluenza ed offre una discreta visibilità.

Già in questo contesto si riscontrano delle differenziazioni importanti, atteso che le richieste economiche sono più alte per gli immobili commerciali ubicati nella parte superiore di Corso Italia (dal tratto prospiciente a Via dei Mannini fino ad arrivare in prossimità di Piazza Grande), e tendono a diminuire progressivamente man mano che ci spostiamo nella parte più bassa di Corso Italia, ossia verso Porta Santo Spirito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Altre differenziazioni importanti sulle richieste degli affitti si riscontrano semplicemente spostandosi anche pochi metri in una traversa o in una strada più interna del Corso Italia, ad esempio passando ad un immobile con le vetrine su Via De Cenci o su Via Madonna del Prato.

In queste traverse e strade interne, le richieste economiche di affitto per immobili commerciali subiscono un brusco ridimensionamento rispetto a quelle che si riscontrano per immobili di analoga tipologia e consistenza a poche decine di metri.

La differenziazione del prezzo di affitto (su cui incide anche la consistenza dell'immobile) in base ai criteri sopra esposti, è riscontrabile nelle pubblicazioni OMI redatte dall'Agenzia delle Entrate relativamente al 2° semestre 2021, dove per immobili commerciali in normale stato di manutenzione, si rileva una forbice di valore che varia da un minimo di Euro 13,00/mq. fino ad un massimo di Euro 24,00/mq.

Lo scrivente, ben conoscendo la genericità dei dati riportati nelle pubblicazioni OMI (non sempre aggiornate) in cui i valori vengono concepiti in base a medie ponderate senza che però siano resi noti i comparabili di affitto presi a riferimento, ha ritenuto opportuno, nell'ambito di una corretta valutazione, svolgere delle proprie indagini di mercato, acquisendo dei dati oggettivi e reali che tendenzialmente confermano il criterio predominante di "ubicazione" per la formazione del prezzo dell'affitto.

Un primo comparabile di affitto riscontrato si riferisce ad un immobile commerciale all'inizio di Via dei Cenci, a pochissimi metri dal Corso Italia.

Il contratto di affitto è stato siglato in data 05 Novembre 2021.

Il corrispettivo di affitto mensile ammonta ad Euro 1.200,00 oltre Iva nei confronti di una superficie netta di circa mq. 85, da cui discende un parametro unitario pari ad Euro 14,12/mq (tale parametro è in linea con il valore minimo espresso nelle pubblicazioni OMI).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Un secondo comparabile è stato riscontrato proprio lungo Corso Italia, nella zona centrale di maggiore visibilità e richiesta.

E' un contratto di affitto siglato nell'anno 2019 ed avente per oggetto un fondo commerciale di circa mq. 40,00 corredato di piccolo soppalco di circa mq. 10,00.

Il canone mensile attuale è pari ad Euro 1.300,00/mese, ed in base alla predetta consistenza, si determina un parametro unitario di Euro 26,00/mq (anche tale parametro è in linea con il valore massimo espresso nelle pubblicazioni OMI).

Fatte le opportune ponderazioni tra i prezzi di affitto rilevati, per il fondo commerciale di Via Porta Buia si ritiene congruo adottare un parametro unitario di Euro 13,50/mq. in considerazione della sua consistenza e della sua posizione.

Applicando il suddetto parametro economico alla superficie netta dell'immobile, si determina il seguente canone mensile:

mq. 154,21 x Euro 13,50/mq. = Euro 2.081,84/mese.

In virtù di questo, tenuto conto di un margine di tolleranza estimativa inferiore al 5%, ***si può confermare che il canone di affitto attualmente corrisposto al netto dell'Iva è sostanzialmente congruo e coerente con gli attuali prezzi di mercato.***

-°-°-°-°-°-°-

Via Anconetana n. XXX

Come precisato al capitolo precedente relativo allo stato di occupazione degli immobili, quasi tutti i locali identificati dalla particella 289 subalterno 10 (escluso il piccolo vano fronte strada), ***pur non essendo oggetto di contratto di locazione, sono detenuti senza titolo di un soggetto terzo***.

In virtù di questo, si procederà a determinare l'indennità di occupazione (equivalente alla metà del giusto prezzo di locazione) considerando la destinazione effettiva dei locali, ancorchè allestiti impropriamente per finalità abitative.

Le consistenze immobiliari, sempre in termini di superficie netta, sono ricavabili dall'allegato 02-05, e sono le seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipologia di ambiente/vano	Superficie netta (mq.)	Coeffic. di omogeniz.	Superficie rettificata (mq.)
Cantina	29,00	1,00	29,00
Legnaia	14,05	1,00	14,05
Bagno	5,85	1,00	5,85
Totale			**48,90**

-°-°-°-°-°-°-°-

Al fine di individuare il parametro economico da applicare alla suddetta superficie, vengono prese in esame le pubblicazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate relativamente al 2° semestre 2021, adottando come destinazione d'uso quella di box, che è maggiormente compatibile con la destinazione a cantina.

Le pubblicazioni OMI, prevedono una forbice di valore che varia da un minimo di Euro 3,80/mq. fino ad un massimo di Euro 5,50/mq. per immobili in condizioni normali.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO
Comune: AREZZO
Fascia/zona: Periferica/FASCIA PERIFERICA DALLA CATONA, SAN FABIANO, COGNAIA, STAGGIANO, LA PACE, SAN FIRENZE, STOPPE D'ARCA
Codice di zona: D6
Microzona catastale n.: 999
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	4	5,8
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	3,5	4,8
Box	NORMALE	3,8	5,5
Ville e Villini	NORMALE	4,7	6,7
Ville e Villini	Ottimo	7,4	8,9

Nel nostro caso, l'immobile è affetto da alcune criticità manutentive, che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

impongono dei correttivi, e quindi con applicazione di un parametro unitario di Euro 3,00/mq.

In virtù della superficie netta precedentemente calcolata, si determina il seguente canone di locazione:

mq. 48,90 x Euro 3,00/mq. = Euro 146,70/mensili.

L'indennità di occupazione in ragione della metà del giusto canone è pertanto pari a:

Euro 146,70 /2 = Euro 73,35/mese, che per comodità di calcolo arrotondiamo per difetto in ***Euro 73,00/mese.***

-°-°-°-°-°-°-°-

Via Anconetana n. XXX

01 – Per l'appartamento situato a piano primo e sottotetto, corredato di due posti auto scoperti nelle immediate vicinanze, (particella 660 subalterni 11, 16 e 17) è in essere un contratto di locazione di quatto anni (rinnovabile automaticamente per un uguale periodo salvo disdetta), che decorre dal 15/11/2014 e come prima scadenza ha la data del 14/11/2021.

Se il contratto non fosse stato disdetto, la prossima scadenza sarà il 14/11/2025.

Il corrispettivo annuale, su cui avrebbe inciso l'incompletezza dell'immobile a livello di finiture e rifiniture, era stato a suo tempo concordato in Euro 5.400,00, da cui discende l'importo di Euro 450,00/mese.

-°-°-°-°-°-°-°-

Anche in questo caso, come prima cosa andiamo a determinare la superficie netta (si veda allegato 02-05), alla quale applicheremo sempre dei coefficienti correttivi in un funzione della destinazione legittimata in ambito catastale ed edilizio, e più esattamente:

Tipologia di ambiente/vano	Superficie netta (mq.)	Coeffic. di omogeniz.	Superficie rettificata (mq.)
Locali abitativi P.1.	47,10	1,00	47,10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Loggiato P.1.	26,40	0,15	3,98
Locali soffitte P.2	47,15	0,60	28,29
Terrazze P.2.	40,20	0,15	6,03
Posti auto (n.2)	26,00	0,40	10,40
Totale			**95,80**

-°-°-°-°-°-°-°-

Al fine di individuare il parametro unitario da applicare alla suddetta superficie, vengono prese in esame le pubblicazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate relativamente al 2° semestre 2021, adottando come destinazione d'uso quella di civile abitazione in normali condizioni di manutenzione.

Per tali caratteristiche, le pubblicazioni OMI, prevedono una forbice di valore che varia da un minimo di Euro 4,00/mq. fino ad un massimo di Euro 5,80/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA PERIFERICA DALLA CATONA, SAN FABIANO, COGNAIA, STAGGIANO, LA PACE, SAN FIRENZE, STOPPE D'ARCA

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 999

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	4	5,8
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	3,5	4,8
Box	NORMALE	3,8	5,5
Ville e Villini	NORMALE	4,7	6,7
Ville e Villini	Ottimo	7,4	8,9

Nel nostro caso, vista l'ubicazione dell'immobile e le sue dotazioni, si ritiene coerente l'applicazione di un parametro economico medio di Euro 4,90/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il giusto canone determinabile in virtù della superficie netta e del predetto parametro economico, è pertanto il seguente:

mq. 95,80 x Euro 4,90/mq. = Euro 469,42 arrotondabile per difetto in Euro 469,00/mese.

Il canone così determinato, in virtù di una tolleranza inferiore del 5%, è sostanzialmente in linea con quello pattuito dal contratto.

Nell'ipotesi in cui il contratto sia stato già disdetto alla prima scadenza naturale, e continui ad essere abitato in assenza di titolo, l'indennità di occupazione sarà pari alla metà del giusto canone, ossia:

Euro 462,00 /2 = Euro 231,00/mese.

-°-°-°-°-°-°-°-

02 – Per l'appartamento situato a piano terra, corredato di posto auto scoperto nelle immediate vicinanze, (particella 660 subalterni 8 e 13) è in essere un contratto di locazione di quatto anni (rinnovabile automaticamente per un uguale periodo salvo disdetta), che decorre dal 01/10/2018 e come prima scadenza ha la data imminente del 30/09/2022.

Il corrispettivo annuale, su cui avrebbe inciso l'incompletezza parziale dell'immobile, era stato concordato a suo tempo in Euro 3.600,00, da cui discende l'importo di Euro 300,00/mese.

-°-°-°-°-°-°-°-

Con gli stessi criteri fino ad ora utilizzati, determiniamo la superficie netta dell'immobile e delle sue pertinenze (si veda allegato 02-5), e più esattamente:

Tipologia di ambiente/vano	**Superficie netta (mq.)**	**Coeffic. di omogeniz.**	**Superficie rettificata (mq.)**
Locali abitativi	64,20	1,00	64,20
Loggiati	33,00	0,15	4,95
Resede - giardino	135,00	0,10	13,50
Posto auto (n.1)	13,00	0,40	5,20
Totale			**87,65**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-°-°-°-°-°-°-°-

Al fine di individuare il parametro economico da applicare alla suddetta superficie, vengono prese in esame le pubblicazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate relativamente al 2° semestre 2021, adottando come destinazione d'uso quella di civile abitazione in normali condizioni di manutenzione.

Per tali caratteristiche, le pubblicazioni OMI, prevedono una forbice di valore che varia da un minimo di Euro 4,00/mq. fino ad un massimo di Euro 5,80/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA PERIFERICA DALLA CATONA, SAN FABIANO, COGNAIA, STAGGIANO, LA PACE, SAN FIRENZE, STOPPE D'ARCA

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 999

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	4	5,8
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	3,5	4,8
Box	NORMALE	3,8	5,5
Ville e Villini	NORMALE	4,7	6,7
Ville e Villini	Ottimo	7,4	8,9

Nel nostro caso, vista l'ubicazione dell'immobile e le sue dotazioni, si ritiene coerente l'applicazione di un parametro economico medio di Euro 4,90/mq.

Il giusto canone determinabile in virtù della superficie netta e del predetto parametro economico, è pertanto il seguente:

mq. 87,65 x Euro 4,90/mq. = Euro 429,49 arrotondabile per difetto in Euro 429,00/mese.

Il canone così determinato non è in linea con quello pattuito dal contratto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quello pattuito (Euro300,00/mese) è inferiore di quasi un terzo rispetto al giusto prezzo.

-°-°-°-°-°-°-°-

Località Rigutino n. XX

Per quanto accertato in occasione del sopralluogo effettuato congiuntamente con il Custode nel mese di Febbraio dell'anno 2020, la villetta indipendente è attualmente assoggettata ad un contratto di sub-locazione di quatto anni (rinnovabile per un uguale periodo salvo disdetta), con decorrenza dal 01 Gennaio 2013 e prima scadenza il 31 Dicembre 2017.

Avendo rinvenuto l'immobile ancora occupato a Febbraio 2020, era evidente che il contratto si era già rinnovato tacitamente alla prima e alla seconda scadenza.

In tal senso, la prossima scadenza naturale è fissata per la data del 31/12/2025.

Il corrispettivo annuale pattuito a suo tempo è di Euro 9.600,00, da cui discende un canone mensile pari ad Euro 800,00.

L'anomalia del contratto di sub-locazione, come si è dato atto nella sezione della perizia riguardante i preliminari di vendita, risiede nel fatto che la parte cedente, formalmente non è mai divenuta proprietaria dell'immobile, in quanto non è mai stato rogato l'atto di trasferimento, che da preliminare, dovrà essere stipulato entro il 15 Giugno 2033 (ossia fra 11 anni).

-°-°-°-°-°-°-°-

Con gli stessi criteri fino ad ora utilizzati, determiniamo la superficie netta dell'immobile e delle sue pertinenze (si veda allegato 02-10), e più esattamente:

Tipologia di ambiente/vano	**Superficie netta (mq.)**	**Coeffic. di omogeniz.**	**Superficie rettificata (mq.)**
Locali abitativi P.T.	70,20	1,00	70,20
Loggiato P.T.	12,50	0,15	1,88
Garage P.T.	17,00	0,50	8,50
Resede - giardino	470,00	0,10	47,00
Locali abitativi P.1.	70,50	1,00	70,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terrazze e logge P.1.	13,30	0,15	2,00
Locali soffitte	49,20	0,60	29,52
Totale			**229,60**

-°-°-°-°-°-°-

Al fine di individuare il parametro unitario da applicare alla suddetta superficie, vengono prese in esame le pubblicazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate relativamente al 2° semestre 2021, adottando come destinazione d'uso quella di ville e villini in normali condizioni di manutenzione.

Per tali caratteristiche, le pubblicazioni OMI, prevedono una forbice di valore che varia da un minimo di Euro 4,40/mq. fino ad un massimo di Euro 5,60/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

Fascia/zona: Suburbana/ABITATI DI POLICIANO E RIGUTINO

Codice di zona: E8

Microzona catastale n.: 999

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3,4	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2,9	4	N
Box	NORMALE	3,4	4,8	N
Ville e Villini	NORMALE	4,4	5,6	N

Nel nostro caso, vista l'ubicazione dell'immobile e le sue dotazioni, si ritiene coerente l'applicazione di un parametro economico medio di Euro 5,00/mq.

Il giusto canone determinabile in virtù della superficie netta e del predetto parametro economico, è pertanto il seguente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mq. 229,60 x Euro 5,00/mq. = Euro 1.148,00/mese.

Il canone così determinato non è in linea con quello pattuito dal contratto di sub-affitto.

Quello pattuito (Euro 800,00/mese) è inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo.

-°-°-°-°-°-°-°-

Località Rigutino n. XX

L'immobile è attualmente occupato dal promittente acquirente, il quale ha dichiarato in sede di sopralluogo con il Custode, di aver già pagato un acconto sul prezzo concordato.

Tuttavia, non essendosi mai formalizzato il rogito di compravendita e non essendo mai stato quietanzato il prezzo, l'occupazione è di fatto esercitata in assenza di valido titolo, e pertanto, come da prassi, verrà determinata l'indennità di occupazione pari alla metà del giusto canone.

-°-°-°-°-°-°-°-

Con gli stessi criteri fino ad ora utilizzati, determiniamo la superficie netta dell'immobile e delle sue pertinenze (si veda allegato 02-11), e più esattamente:

Tipologia di ambiente/vano	**Superficie netta (mq.)**	**Coeffic. di omogeniz.**	**Superficie rettificata (mq.)**
Locali abitativi P.T.	5,00	1,00	5,00
Resede - giardino	160,00	0,10	16,00
Locali abitativi P.1.	73,40	1,00	73,40
Terrazze e logge P.1.	11,00	0,15	1,65
Locali soffitte	47,50	0,60	28,50
Totale			**124,55**

-°-°-°-°-°-°-°-

Al fine di individuare il parametro unitario da applicare alla suddetta superficie, vengono prese in esame le pubblicazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relativamente al 2° semestre 2021, adottando come destinazione d'uso quella di civile abitazione in normali condizioni di manutenzione.

Per tali caratteristiche, le pubblicazioni OMI, prevedono una forbice di valore che varia da un minimo di Euro 3,40/mq. fino ad un massimo di Euro 4,50/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO
Comune: AREZZO
Fascia/zona: Suburbana/ABITATI DI POLICIANO E RIGUTINO
Codice di zona: E8
Microzona catastale n.: 999
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3,4	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2,9	4	N
Box	NORMALE	3,4	4,8	N
Ville e Villini	NORMALE	4,4	5,6	N

Nel nostro caso, vista l'ubicazione dell'immobile e le sue dotazioni, si ritiene coerente l'applicazione di un parametro economico medio di Euro 4,00/mq.

Il giusto canone determinabile in virtù della superficie netta e del predetto parametro economico, è pertanto il seguente:

mq. 124,55 x Euro 4,00/mq. = Euro 498,20 arrotondabile per difetto in Euro 498,00/mese.

L'indennità di occupazione, pari alla metà del giusto canone è pertanto

Euro 498,00 / 2 = ***Euro 249,00.***

-°-°-°-°-°-°-°-

Località Rigutino n. XX

La villetta indipendente era assoggetta ad un canone di locazione del tipo 3+2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La scadenza naturale al termine del quinto anno, cadeva alla data del 20 Aprile 2020.

Dopo tale data il contratto cessa di validità, e quindi occupazione, se ancora esistente è da considerarsi in assenza di titolo.

Pertanto anche in questo caso andrà determinata come prassi, l'indennità di occupazione pari alla metà del giusto canone.

Quest'ultimo, era stato pattuito originariamente in Euro 12.600,00 annuali, equivalenti ad un canone mensile pari ad Euro 1.050,00.

-°-°-°-°-°-°-°-

Con gli stessi criteri fino ad ora utilizzati, determiniamo la superficie netta dell'immobile e delle sue pertinenze (si veda allegato 02-12), e più esattamente:

Tipologia di ambiente/vano	**Superficie netta (mq.)**	**Coeffic. di omogeniz.**	**Superficie rettificata (mq.)**
Locali abitativi P.T.	57,90	1,00	57,90
Loggiato P.T.	13,50	0,15	2,03
Garage P.T.	17,00	0,50	8,50
Resede - giardino	500,00	0,10	50,00
Locali abitativi P.1.	58,30	1,00	58,30
Terrazze e logge P.1.	14,40	0,15	2,16
Locali soffitte	17,80	0,60	10,68
Totale			**189,57**

-°-°-°-°-°-°-°-

Al fine di individuare il parametro unitario da applicare alla suddetta superficie, vengono prese in esame le pubblicazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate relativamente al 2° semestre 2021, adottando come destinazione d'uso quella di ville e villini in normali condizioni di manutenzione.

Per tali caratteristiche, le pubblicazioni OMI, prevedono una forbice di valore che varia da un minimo di Euro 4,40/mq. fino ad un massimo di Euro 5,60/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: AREZZO

Fascia/zona: Suburbana/ABITATI DI POLICIANO E RIGUTINO

Codice di zona: E8

Microzona catastale n.: 999

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3,4	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2,9	4	N
Box	NORMALE	3,4	4,8	N
Ville e Villini	NORMALE	4,4	5,6	N

Nel nostro caso, vista l'ubicazione dell'immobile e le sue dotazioni, si ritiene coerente l'applicazione di un parametro economico medio di Euro 5,00/mq.

Il giusto canone determinabile in virtù della superficie netta e del predetto parametro economico, è pertanto il seguente:

mq. 189,57 x Euro 5,00/mq. = Euro 947,85 arrotondabile per eccesso in Euro 948,00/mese.

L'indennità di occupazione, pari alla metà del giusto canone è pertanto Euro 948,00 / 2 = ***Euro 474,00.***

-o-o-o-o-o-o-o-

Terreni in Località Caldesi

Alcuni appezzamenti di terreno, e più esattamente quelli identificati alla sezione censuaria di Arezzo/C, foglio 86, particelle 150, 151, 153, 224, 226, 227,228 e 229, sono oggetto di contratto di affitto di fondi rustici a favore di conduttore coltivatore diretto, oltre ad essere assoggettati ad obblighi di una convenzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edilizia con il Comune di Bucine per interventi di miglioramento agricolo ambientale.

Si tratta di terreni di collina a prevalente destinazione boschiva, distribuiti su un area di poco superiore a quattro ettari (per esattezza mq. 40.160) parzialmente attraversati da strade campestri utilizzate anche da soggetti terzi per accedere ai terreni confinanti.

Il corrispettivo annuale è stato concordato con le rispettive associazioni di categoria in Euro 500,00 annuali.

Il canone di affitto, considerata la natura dei terreni, la scarsa redditualità che producono, nonchè la loro finalità strumentale per l'azienda agricola del conduttore ubicata in altro Comune, deve ritenersi congruo e coerente.

Vanno comunque evidenziati e ribaditi alcuni aspetti, e più esattamente:

a) Il contratto ha una durata ultranovennale ed è stato siglato in epoca antecedentemente al pignoramento; pertanto è opponibile.

Tuttavia, essendo registrato ma non trascritto, è opponibile nei limiti dei nove anni dalla stipula.

b) Le consistenze dei terreni indicati nel contratto sono (verosimilmente per errore materiale di calcolo) superiori di circa mq. 1.200 rispetto alle consistenze effettive che emergono dai certificati catastali.

c) Il proprietario dei terreni è deceduto, e sarebbe opportuno presentare una variazione di intestazione presso l'Agenzia delle Entrate, in cui andrà precisato che il contratto rimane in essere, ma che al posto del soggetto cedente sono subentrati gli eredi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Oneri di natura condominale

Solo per tre compendi pignorati è stata riscontrata la costituzione di un condominio o di un qualcosa di attinente, con spese di pertinenza insolute, e più precisamente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Giovacchino Rossini n. XX- Arezzo

L'appartamento ed il garage sottoposti a pignoramento, si collocano nell'ambito di un piccolo comprensorio residenziale formato da una serie di edifici a schiera contraddistinti dal civico 40 al civico 58, dove formalmente non è mai stato costituito un condominio.

Tuttavia, uno degli abitanti del comparto, si occupa (pur non essendo un Amministratore professionista e pur non percependo alcun compenso), di raccogliere le somme necessarie per tutti quei piccoli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti a comune, quali:

- Potatura delle piante del giardino e taglio dell'erba.
- Tassa periodica annuale del passo carraio.
- Piccole riprese dell'asfalto sul piazzale che immette nei vari edifici del comprensorio.
- Sostituzione di lampadine dei lampioni esterni e dei vialetti di accesso.
- Altre piccole riparazioni di modesta entità.

Per fare fronte alle predette spese, è stato stabilito concordemente tra tutti gli abitanti del comparto di Via Rossini n. 40-58, un versamento semestrale di Euro 50,00 per ogni appartamento.

In base alla mail pervenuta lo scorso 30 Giugno 2020, la società debitrice non ha mai corrisposto alcunché dall'anno 2016, essendo pertanto debitrice fino al 31/12/2021 della somma di Euro 600,00.

Da parte dei residenti del comparto, viene segnalata la necessità di installare dei dissuasori per piccioni in corrispondenza delle terrazze dell'appartamento pignorato, in quanto le predette terrazze sono diventate da anni, l'insediamento di una nutrita colonia di piccioni.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 12-01 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Viale Pier della Francesca n. 31 - Arezzo

La porzione immobiliare si colloca all'interno di un codominio che è gestito da un Amministratore professionista (Cooperativa XXXXXXX Srl).

Sussiste altresì un regolamento condominale non di tipo contrattuale, nonché delle tabelle millesimali con le quali vengono ripartite le spese ordinarie e straordinarie di competenza.

Alla porzione immobiliare oggetto di pignoramento, sono stati attribuiti 50,00 millesimi di proprietà generale.

In base all'estratto conto inviato dall'Amministratore alla data del 10 Luglio 2020, la porzione immobiliare aveva già maturato un debito di Euro 1.274,26.

Considerato che la quota mensile preventivata ammonta mediamente ad Euro 46,00, è ipotizzabile, che ad oggi il debito sia ulteriormente cresciuto.

Sempre in base a quanto precisato dall'Amministratore, il condominio doveva deliberare su lavori inerenti il ripristino della gronda del tetto, il rifacimento delle facciate e l'eventuale installazione di un cappotto termico in funzione del Bonus 110%.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 12-02 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Anconetana n. 206 - Arezzo

La porzione immobiliare si colloca all'interno di un codominio che è gestito da un Amministratore professionista (Geom. XXXXXXXXXX).

Sussiste altresì un regolamento condominale non di tipo contrattuale, nonché delle tabelle millesimali riferite ai soli appartamenti, con le quali vengono ripartite le spese ordinarie e straordinarie di competenza.

Alle varie porzioni immobiliare oggetto di pignoramento, sono stati attribuiti le seguenti quote millesimali:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- All'appartamento a piano terra identificato dalla particella 660 subalterno 8, sono stati attribuiti 148,969 millesimi di proprietà generale e 344,273 millesimi per quanto attiene la copertura multi falda a comune.

- All'appartamento a piano primo e sottotetto identificato dalla particella 660 subalterno 11, sono stati attribuiti 190,638 millesimi di proprietà generale, 510,807 millesimi per il vialetto di accesso e corpo scala, nonché 685,92 millesimi per le diverse coperture multi falda a comune

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sulla base del preventivo di spesa per la Gestione 2019-2020, era maturato un debito cumulativo per la sola quota di proprietà pari ad Euro 1.186,80 alla data del 31 Maggio 2020.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

In base alle informazioni rese a suo tempo dall'Amministratore, il condominio doveva deliberare in merito alla sostituzione dei motori che azionano il cancello automatico condominale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda ***all'allegato 12-03 della perizia***.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Caratteristiche degli impianti

In base a quanto è stato accertato in occasione dei vari sopralluoghi sugli immobili, si può attestate quanto segue:

Via del Saracino n. XX - Arezzo

Locale deposito-magazzino

L'unità immobiliare è attualmente allestita per finalità abitative, e come tale è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale ubicata nel bagno, e impianto di approvvigionamento idrico allacciato all'acquedotto comunale.

Stante il mancato collegamento alle utenze, non è stato possibile testare il funzionamento degli impianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto è stato possibile accertare, stante la mancanza di pratiche edilizie depositate in comune, non esiste nessun tipo di certificazione di conformità per quanto attiene gli impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Porta Buja n. XXXXXXXXX - Arezzo

Locale commerciale a piano terra

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta murale ubicata nel piccolo ripostiglio vicino alla cucina, e l'impianto di approvvigionamento idrico allacciato all'acquedotto comunale.

Gli impianti sono attualmente funzionanti e in normali condizioni manutentive generali.

Nella veranda realizzata nel resede pertinenziale, sono presenti due stufe a pellet.

Nella pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali, non è stata reperita alcuna documentazione utile attestante la conformità degli impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Locali affittacamere ed abitativi a piano primo

In tutti gli ambienti è presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta murale ubicata nel piccolo vano tecnico ricavato sulla terrazza della porzione abitativa, e impianto di approvvigionamento idrico allacciato all'acquedotto comunale.

Gli impianti, ancorchè non testabili per il mancato collegamento alla linea elettrica e al gas, sembrerebbero funzionanti e in normali condizioni manutentive generali.

Nella pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali, non è stata reperita alcuna documentazione utile attestante la conformità degli impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Locali affittacamere a piano secondo

In tutti gli ambienti è presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta murale ubicata nel piccolo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vano tecnico ricavato sulla terrazza del piano, e impianto di approvvigionamento idrico allacciato all'acquedotto comunale.

Gli impianti, ancorchè non testabili per il mancato collegamento alla linea elettrica e al gas, sembrerebbero funzionanti e in normali condizioni manutentive generali.

Nella richiesta di abitabilità è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Dichiarazione congiunta del proprietario e del direttore dei lavori attestante la potenzialità dell'impianto termico inferiore a 30.000 Kcal/h totali.
- Il collaudo della fognatura interna resa dal direttore dei lavori.
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e di quello idrosanitario.
- Permesso di allacciamento alla pubblica fognatura.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Locali sottotetto

Nei locali sottotetto sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto di riscaldamento verosimilmente collegato al piano secondo ed alimentato da caldaietta murale ubicata nel piccolo vano tecnico ricavato sulla terrazza, e impianto di approvvigionamento idrico allacciato all'acquedotto comunale.

Gli impianti, ancorchè non testabili per il mancato collegamento alla linea elettrica e al gas, sembrerebbero funzionanti e in normali condizioni manutentive generali.

Nella pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali, non è stata reperita alcuna documentazione utile attestante la conformità degli impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Giovacchino Rossini n. XX - Arezzo

Appartamento al piano secondo

L'appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile (parzialmente manomesso con prese di corrente divelte e cablaggi lasciati a vista), impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaietta murale (anche per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

produzione di acqua calda) ubicata nel WC, e impianto di approvvigionamento idrico allacciato all'acquedotto comunale.

Non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti per l'assenza di elettricità e di gas.

Tuttavia, da una prima analisi visiva è alquanto probabile che gli impianti, specialmente quello elettrico, non possano essere riutilizzati nell'immediato senza mettere in atto interventi di ripristino e sopratutto di adeguamento.

Nella pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali, non è stata reperita alcuna documentazione utile attestante la conformità degli impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Garage a piano terra

Nel garage è presente un impianto elettrico minimale realizzato con canalette a vista e cablaggi volanti appesi a pareti e soffitti.

L'impianto non è stato testato per assenza di elettricità, e viste le condizioni in cui è stato rinvenuto, non è dato sapere se lo stesso sia effettivamente funzionante (probabilmente non funziona).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Viale Pier della Francesca n. XX – Arezzo

Deposito-magazzino

L'unità immobiliare è attualmente allestita come ufficio, e a livello impiantistico, è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile (in parte alloggiato nello spazio vuoto del controsoffitto), di impianto di riscaldamento/condizionamento a mezzo di termo-convettori, e impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale.

Non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti per l'assenza di elettricità.

Nella pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali, non è stata reperita alcuna documentazione utile attestante la conformità degli impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Anconetana n. XXXX - Arezzo

Cantina (particella 289 sub. 06)

All'interno della cantina è presente un impianto elettrico minimale, in parte sottotraccia, e in parte realizzato con cablaggi volanti fissati provvisoriamente a pareti e soffitti.

Ancorchè non verificato stante l'assenza di elettricità, l'impianto non pare essere funzionante e necessità di adeguamenti/ripristini.

Si segnala altresì che nella predetta cantina e all'interno delle sue pertinenze accessorie, sono state rinvenute varie caldaie private, che sono asservite agli appartamenti dei soprastanti piani primo e secondo.

Nella pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali, non è stata reperita alcuna documentazione utile attestante la conformità degli impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Cantina (particella 289 sub. 10)

L'unità immobiliare, formata da locali accessori è attualmente allestita come abitazione, e a livello impiantistico, è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto di riscaldamento autonomo, e impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti per l'assenza di elettricità, ma a causa della forte umidità riscontrata all'interno, è verosimile che gli impianti debbano essere rivisti e rimessi in efficienza.

Nella pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali, non è stata reperita alcuna documentazione utile attestante la conformità degli impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Anconetana n. XXX - Arezzo

Appartamento a piano terra

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaietta (anche per la produzione di acqua calda), e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli impianti sono risultati funzionanti e in buono stato di manutenzione generale.

Trattandosi di un appartamento che si colloca all'interno di un fabbricato di recente epoca di costruzione, nel fascicolo dell'abitabilità e nella comunicazione di fine lavori, è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Dichiarazione congiunta del proprietario, dell'installatore e del direttore dei lavori attestante la potenzialità dell'impianto termico inferiore a 30.000 Kcal/h totali.
- Il collaudo della fognatura interna resa dal direttore dei lavori.
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e di quello idrosanitario.
- Attestato di certificazione energetica n. 2011_07_04_CRNDNC82T19B774C-053 trasmesso alla Regione Toscana in data 04 Luglio 2011, da cui emerge che l'appartamento si trova in classe energetica B.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Appartamento a piano primo e sottotetto

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaietta (anche per la produzione di acqua calda), e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Gli impianti sono risultati funzionanti e in buono stato di manutenzione generale.

Trattandosi di un appartamento che si colloca all'interno di un fabbricato di recente epoca di costruzione, nel fascicolo dell'abitabilità e nella comunicazione di fine lavori, è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Dichiarazione congiunta del proprietario, dell'installatore e del direttore dei lavori attestante la potenzialità dell'impianto termico inferiore a 30.000 Kcal/h totali.
- Il collaudo della fognatura interna resa dal direttore dei lavori.
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e di quello idrosanitario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Attestato di certificazione energetica n. 2011_07_04_CRNDNC82T19B774C-055 trasmesso alla Regione Toscana in data 04 Luglio 2011, da cui emerge che l'appartamento si trova in classe energetica B.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Via Caduti di El Alamein n. XX(ex Via della Fiorandola)

Monolocale a piano terra

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto di riscaldamento alimentato da una caldaietta a metano (anche per la produzione di acqua calda) situata nel bagno, e di impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti a causa dell'assenza di elettricità e di gas.

Per ciò che emerge da un analisi visiva, vi necessità di una revisione generale degli impianti, atteso che l'umidità di risalita rinvenuta all'interno dell'immobile sembra che abbia compromesso la funzionalità dell'impianto elettrico interno, dato che si rilevano tracce/aloni lasciati dall'acqua in corrispondenza di varie prese elettriche.

Nella pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali, non è stata reperita alcuna documentazione utile attestante la conformità degli impianti.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Monolocale a piano primo

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta a metano (anche per la produzione di acqua calda) situata nel vano principale e l'impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti a causa dell'assenza di elettricità e gas, ma da una prima analisi visiva, è alquanto probabile che siano funzionanti, al limite mettendo in atto dei modesti interventi di adeguamento e ripristino.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali, non è stata reperita alcuna documentazione utile attestante la conformità degli impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Locali accessori al piano sottotetto (part. 57 sub. 15)

I locali, pur avendo una destinazione d'uso a soffitte, e pur essendo privi dei minimi requisiti igienico-sanitari, sono stati allestiti per finalità abitative.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta a metano (anche per la produzione di acqua calda) situata nel vano allestito a cucinotto, e l'impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti a causa dell'assenza di elettricità.

Nella pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali, non è stata reperita alcuna documentazione utile attestante la conformità degli impianti.

Gli impianti che conferiscono un uso abitativo, andranno comunque rimossi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Locali accessori al piano sottotetto (part. 57 sub. 16)

I locali, pur avendo una destinazione d'uso a soffitte, e pur essendo privi dei minimi requisiti igienico-sanitari, sono stati allestiti per finalità abitative.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta a metano (anche per la produzione di acqua calda) situata nel vano allestito a cucinotto, e l'impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti a causa dell'assenza di elettricità.

Nella pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali, non è stata reperita alcuna documentazione utile attestante la conformità degli impianti.

Gli impianti che conferiscono un uso abitativo, andranno comunque rimossi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Località Rigutino n. XX Arezzo

La villetta monofamiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta a metano (anche per la produzione di acqua calda) situata nella lavanderia del piano terra, e l'impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Gli impianti sono risultati funzionanti e in buono stato manutentivo generale.

Nella pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali, non è stata reperita alcuna documentazione utile attestante la conformità degli impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino n. XX- Arezzo

La porzione di villetta bifamiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, l'impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaietta a metano (anche per la produzione di acqua calda) situata in nicchia ricavata sulla terrazza posteriore, e l'impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Gli impianti sono risultati funzionanti e in buono stato manutentivo generale.

Nella pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali, non è stata reperita alcuna documentazione utile attestante la conformità degli impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino n. XX- Arezzo

La villetta monofamiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaietta a metano (anche per la produzione di acqua calda), e impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Gli impianti sono risultati funzionanti e in buono stato manutentivo generale.

Nella pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali, non è stata reperita alcuna documentazione utile attestante la conformità degli impianti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Località Badicorte – Marciano della Chiana

Le porzioni fabbricative (in parte ultimate e in parte da ultimare), si collocano all'interno di un imponente edificio monopiano di sagoma rettangolare, a sua volta ubicato all'interno di un ampia lottizzazione in fase di completamento per quanto attiene le opere di urbanizzazione.

Alcune porzioni fabbricative sono al momento prive di impianti, anche se nella lottizzazione à già presente la linea di approvvigionamento elettrico alimentata da due cabine Enel poste nelle vicinanze e la linea di approvvigionamento idrico da pozzo privato.

Per gli immobili non è previsto l'impianto di riscaldamento.

Le uniche porzioni dotate di impianto elettrico sono quelle identificate dalle particelle 137,138 e 148.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sulla sommità dell'edificio è presente un impianto fotovoltaico integrato avente potenzialità pari a circa 2.300 Kw/H.

I numerosi pannelli situati sulla copertura sono collegati a degli inverter alloggiati in piccoli locali tecnici realizzati in prossimità dell'edificio principale, ed attualmente identificati dalle particelle 145 e 146.

L'impianto fotovoltaico non è concepito per approvvigionare l'edificio produttivo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Viale Cittadini n. XX - Arezzo

L'appartamento di civile abitazione situato al piano primo è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta a metano (anche per la produzione di acqua calda) situata in cucina, e l'impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Gli impianti sono risultati funzionanti e in buono stato manutentivo generale.

Nella pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali, non è stata reperita alcuna documentazione utile attestante la conformità degli impianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

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.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sintetica descrizione degli immobili

Per maggiori approfondimenti e dettagli su quanto verrà di seguito relazionato, si rimanda agli elaborati grafici di riferimento (allegati dal 02/1 al 02/17) nonché ai relativi corredi fotografici (allegati dal 01/1 al 01/20).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via del Saracino n. XX- Arezzo

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso deposito-magazzino posta al piano terra, e facente parte di un più ampio edifico multipiano situato in pieno centro storico del Comune di Arezzo.

Percorrendo Via del Saracino in salita verso Piazza di Murello, dopo circa 100 metri alla nostra destra si trova il portoncino di accesso che immette direttamente nell'unità immobiliare, avente il piano di calpestio a quota leggermente inferiore rispetto alla sede stradale.

Il predetto portoncino non è identificato con il numero civico, ma è facilmente riconoscibile in quanto si colloca proprio tra i due portoncini che invece sono contraddistinti rispettivamente dai civici n. 34 e n. 38.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La struttura in elevazione è di tipo misto, con porzioni di muratura di pietrame e porzioni di muratura di mattoni.

Le facciate esterne, sono intonacate e tinteggiate, con diffusi degradi e ammaloramenti dovuti all'esposizione e alla poca manutenzione.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'unità immobiliare, è formata da un unico vano che si sviluppa in lunghezza e che è intervallato da spallette strutturali in muratura con soprastante finitura ad arco.

Il predetto vano è attualmente allestito ed arredato per finalità abitative, ed è in evidente stato di abbandono da molti anni.

Nella parte iniziale, subito dopo aver superato il portoncino di ingresso, è presente un allestimento a soggiorno con un piccolo cucinotto ricavato all'interno di un arredo in legno.

La parte finale del vano è invece allestita a zona notte in cui è ancora presente un letto matrimoniale.

Tra la zona giorno e la zona notte vi è un piccolo locale accessorio destinato a bagno con all'interno tutti i sanitari (lavandino, bidet, wc e piatto doccia), nonché una caldaia murale per riscaldamento e produzione di acqua sanitaria.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 39,00, con altezza pressochè uniforme pari a circa ml. 2,76.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le pareti interne risultano tutte intonacate e tinteggiate ma sono attualmente contraddistinte da diffusi fenomeni di degrado e da proliferazioni di muffa, dovuti unicamente all'alta concentrazione di umidità rinvenuta all'interno dell'immobile.

Sono evidenti anche delle problematiche dovute all'umidità di risalita, che oltre al degrado delle pareti, hanno cagionato degli aloni/efflorescenze di salnitro sulla pavimentazione in legno che riveste il solaio di calpestio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Infine, sull'intradosso del solaio interpiano che si trova in prossimità del locale bagno e sulla sottostante parete, sono presenti delle vistose colature di colore marrone, verosimilmente imputabili a filtrazioni di acqua provenienti dai piani soprastanti (il colore marrone è probabilmente conferito dall'orditura lignea nonché dalla ruggine che proviene da elementi metallici di irrigidimento presenti nel solaio interpiano).

Gli unici serramenti presenti sono il portoncino di ingresso e una piccola finestra in legno con specchiatura in vetro opaco che affaccia in corrispondenza di una corte interna.

La pavimentazione riscontrata internamente all'immobile è costituita da listoni di legno, mentre all'interno del bagno è presente una nomale pavimentazione in monocottura (le pareti del bagno non hanno i tradizionali rivestimenti, ma sono rifinite ad intonaco tinteggiato).

I solai interpiano sono realizzati con orditura lignea e pianelle in laterizio lasciate a faccia a vista.

A livello impiantistico è presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, quello di riscaldamento alimentato da caldaia murale ubicata nel bagno e quello di approvvigionamento idrico allacciato all'acquedotto comunale.

Disquisendo dalla problematica di umidità dovuta in buona parte al poco ricircolo d'aria, le condizioni manutentive dell'immobile sarebbero sostanzialmente accettabili se rapportate ad una destinazione d'uso a magazzino.

Per converso, una destinazione d'uso residenziale (come quella che è stata illegittimamente conferita all'immobile) non è idonea in quanto non garantisce l'adeguata salubrità in termini igienico-sanitari.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01-1 e 02-1 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Porta Buja n. XXXXXXXXX - Arezzo

Si tratta di un compendio immobiliare di vecchia epoca di costruzione ristrutturato alla fine degli anni novanta, formato da più unità immobiliari con diversa destinazione d'uso, situate all'interno del medesimo corpo di fabbrica, ubicato in prossimità del centro storico del Comune di Arezzo.

Il compendio è raggiungibile direttamente dalla strada pubblica denominata Via Porta Buija, ed è prospiciente all'entrata del parcheggio dell'ex caserma Cadorna.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La struttura verticale dell'edificio è costituita prevalentemente da muratura di mattoni pieni, mentre gli impalcati orizzontali (solai interpiano e solaio di copertura) sono costituiti da orditura lignea e tavelle in laterizio lasciate a faccia a vista.

Le facciate sono interamente intonacate e tinteggiate, e pur essendo affette da modesti degradi localizzati nelle zone poco protette dalla gronda del tetto, si trovano sostanzialmente in discrete condizioni manutentive generali.

La copertura del tipo a falda inclinata, è dotata di manto di copertura in tegole e coppi.

Sono inoltre presenti alcune problematiche in corrispondenza delle gronde perimetrali (lato via Porta Buia).

La cause predominante delle suddette problematiche è la mancata manutenzione periodica (le gronde sono probabilmente sporche e intasate), che provocano dei rigurgiti in occasioni di forti piogge, da cui sono derivati ammaloramenti dell'intonaco sul frontalino, con parziali distacchi di alcune porzioni.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il piano terra ha accesso indipendente dal civico n. 18, ed è formato da vari locali contigui, parte dei quali destinati all'attività di ristorante e trattoria, e in parte classificabili come locali accessori a servizio della predetta attività.

L'attività commerciale vera e propria comprende due ampie sale con annessi due bagni e altrettanti antibagni, un disimpegno centrale da cui si raggiunge la cucina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

parzialmente interrata, ed un altro bagno con antibagno destinati al personale di servizio.

Il tutto per una superificie utile calpestabile pari a circa mq. 113,00, ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,88 fino ad un massimo di ml. 3,65.

Ai locali commerciali si affiancano quattro locali accessori adibiti a ripostiglio, deposito e magazzino/cantina, che nell'insieme contemplano una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 44,00 con altezze interne che variano da un minimo di ml. 2,35 fino ad un massimo di ml. 2,75.

I predetti locali accessori confinano direttamente con un ampio resede lastricato, parzialmente occupato da una struttura prefabbricata in metallo e vetro totalmente apribile, con copertura formata da telo impermeabile fissato su intelaiatura metallica.

Nel resede sono collocate le fosse biologiche asservite all'intero edificio, comprese le porzioni immobiliari situate al piano primo, secondo e soffitta.

La struttura prefabbricata presente nel resede (non legittimata a livello edilizio) è dotata di pavimentazione in legno appoggiata su lastricato in cemento, e viene utilizzata come sala aggiuntiva per l'attività di ristorazione all'aperto, essendo per altro dotata di impianto di riscaldamento tramite due stufe a pellet.

La struttura prefabbricata occupa una superficie calpestabile pari a circa mq. 74,00 ,mentre il resede pertinenziale scoperto comprensivo di marciapiedi e di camminamenti si sviluppa su un area di circa mq. 98,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le pareti interne dei locali commerciali sono prevalentemente intonacate e tinteggiare, e si trovano in buone condizioni manutentive generali.

Si segnala la presenza di qualche problematica di umidità pregressa in corrispondenza della parete divisoria tra le due sale interne del ristorante, nonché in corrispondenza di alcune pareti confinanti con l'esterno (lato civico n.16).

La pavimentazione è prevalentemente in cotto per quanto attiene gli ambienti principali e buona parte degli ambienti accessori, mentre è monocottura e in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

materiale ceramico per quanto attiene i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno (ad eccezione della cucina dove i serramenti di facciata sono in metallo) con specchiatura a vetro semplice.

Come dotazione impiantistica sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta murale ubicata nel piccolo ripostiglio vicino alla cucina, e l'impianto di approvvigionamento idrico allacciato all'acquedotto comunale.

Gli impianti sono attualmente funzionanti e in normali condizioni manutentive generali.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

A lato dei locali commerciali, e più esattamente sulla destra per chi osserva frontalmente l'edificio con le spalle rivolte verso il parcheggio della ex caserma, si sviluppa un piccolo cortile pavimentato a cui è anteposto un cancello metallico.

Le pareti che delimitano il resede sono affette da diffuse problematiche di degrado sia per l'omessa manutenzione sia per effetto dell'umidità, che con il tempo ha causato ammaloramenti e distacchi della finitura di facciata, con infiltrazioni anche in una sala del limitrofo fondo commerciale.

Superato il cancello metallico ci troviamo dinnanzi ad in portone in legno, oltre il quale si sviluppa il vano scala che conduce agli immobili del piano primo, secondo e sottotetto.

A sinistra del vano scala è presente l'armadio contatori, e poco più avanti, in un vano ricavato nel sottoscala, sono presenti l'autoclave e tutti i tubi di mandata dell'acqua a servizio dei soprastanti locali.

I vari scalini che compongo la scala sono rifiniti con rivestimento in graniglia datata e nonostante la vetustà si trovano in buone condizioni generali.

La scala è protetta da ringhiera in metallo con corrimano in legno, su cui è montato un vecchio impianto per consentire l'accesso a persone con ridotta capacità motoria fino alla quota del piano primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le pareti interne del vano scala, sono interamente intonacate e tinteggiate e nel complesso di trovano in buone condizioni generali.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Il piano primo è attualmente contraddistinto da una destinazione d'uso promiscua, atteso che una parte degli ambienti sono destinati per l'attività di affittacamere, mentre la restante parte dei locali è destinata alla residenza tradizionale.

Oltre all'ingresso in comune, l'attività di affittacamere comprende solo due stanze con relativi bagni/wc, ricavati in spazi abbastanza angusti, privi di finestre nonché di sistema di ventilazione meccanica.

La scelta progettuale dei bagni può essere discutibile in ambito esecutivo, sia perché gli scarichi delle docce a pavimento sono fonte di potenziali problematiche di filtrazione nei sottostanti locali commerciali, sia perché il dimensionamento dei bagni e la loro collocazione, penalizza notevolmente la funzionalità e la comoda vivibilità delle camere a cui sono asserviti.

Soltanto una delle due camere è dotata di terrazza a livello che affaccia in direzione di Via Porta Buija.

Il tutto per una superificie utile calpestabile pari a circa mq. 25,00, oltre a terrazza per ulteriori mq. 2,50 e disimpegno a comune di circa mq. 4,00.

L'altezza interna è costante e si attesta in ml. 3,10.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Una volta superato il disimpegno a comune con gli ambienti dell'attività di affittacamere, ci si immette in un altro disimpegno più piccolo delimitato da una porta, oltre alla quale si sviluppa tutta la porzione abitativa di tipo tradizionale.

La porzione abitativa è forma da due camere (una delle quali utilizzata come soggiorno) un cucinotto, e due bagni, uno dei quali dotato di finestra apribile verso il cortile interno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 52,00, ed altezza interna pressochè costante pari a ml. 3,10.

Completa la consistenza dell'appartamento una terrazza a livello di circa mq. 9,00 su cui è collocato un piccolo vano tecnico che contiene la caldaia per il riscaldamento dell'intero piano.

In occasione dei sopralluoghi effettuati per eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici, si è avuto modo di accertare che gli ambienti cucinotto e la camera adiacente risentono delle vibrazioni e della rumorosità che provengono dalla canna fumaria asservita al sottostante ristorante.

La canna fumaria transita in una nicchia ricavata all'interno del cucinotto, ed è verosimile che non sia stata adeguatamente insonorizzata e/o ben ancorata alle murature perimetrali (in altra ipotesi può essersi allentata dagli attacchi interni).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le pareti interne di tutti gli ambienti del piano primo sono prevalentemente intonacate e tinteggiare, e si trovano in buone condizioni manutentive generali, ad eccezione di qualche problematica di umidità e di muffa localizzata in corrispondenza delle pareti che delimitano i bagni e delle testate dei letti.

La pavimentazione è prevalentemente in cotto per quanto attiene gli ambienti principali, mentre è in monocottura/graniglia e in materiale ceramico per quanto attiene i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno con specchiatura a vetro e sistema di oscuramente mediante persiane/ante sempre in legno.

Alcune porte interne sono dotate di rivestimento in tessuto.

Come dotazione impiantistica sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta murale ubicata nel piccolo vano tecnico ricavato sulla terrazza della porzione abitativa, e impianto di approvvigionamento idrico allacciato all'acquedotto comunale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli impianti, ancorchè non testabili per il mancato collegamento alla linea elettrica e al gas, sembrerebbero funzionanti e in normali condizioni manutentive generali.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il piano secondo è destinato interamente all'attività di affittacamere, e và ad integrarsi con gli ambienti del sottostante piano primo.

Anche se di minore estensione planimetrica, la conformazione/distribuzione interna ricalca quella del piano primo.

Nello specifico si riscontrano quattro camere dotate di altrettanti bagni/wc di servizio, raggiungibili da un disimpegno centrale a comune.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 74,00 con altezza interna pari a circa ml. 3,25.

Tale altezza non è costante in quanto nella zona centrale dell'unità immobiliare il solaio interpiano è stato abbassato per conferire maggiore altezza e fruibilità ai soprastanti locali del sottotetto-soffitta.

Completa la consistenza del piano secondo una terrazza a livello accessibile dalla camera più grande, contraddistinta da una superficie calpestabile di circa mq. 9,00.

In corrispondenza della predetta terrazza è stato realizzato un piccolo vano tecnico in cui è collocata la caldaia che alimenta l'intero piano.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le pareti interne di tutti gli ambienti del piano secondo sono intonacate e tinteggiare, e si trovano fondamentalmente in buone condizioni manutentive generali.

La pavimentazione è prevalentemente in cotto per quanto attiene gli ambienti principali, mentre è in materiale ceramico per quanto attiene i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno con specchiatura a vetro e sistema di oscuramente mediante persiane/ante sempre in legno.

Alcune porte interne sono dotate di rivestimento in tessuto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come dotazione impiantistica sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta murale ubicata nel piccolo vano tecnico ricavato sulla terrazza, e impianto di approvvigionamento idrico allacciato all'acquedotto comunale.

Gli impianti, ancorchè non testabili per il mancato collegamento alla linea elettrica e al gas, sembrerebbero funzionanti e in normali condizioni manutentive generali.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Il piano soffitta, in base all'allestimento riscontrato in occasione dei sopralluoghi, veniva utilizzato per finalità residenziali, e sembra fosse destinato all'attività di affittacamere.

L'accesso avviene da una scala a chiocciola in legno di tipo autoportante di ridotta circonferenza, che si diparte dal pianerottolo del vano scala del piano secondo.

Terminata la percorrenza della scala si giunge in un piccolo disimpegno da cui è possibile accedere direttamente ai locali soffitta, costituti da due vani contigui e da un piccolo vano allestito a bagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 29,00.

Le altezze interne nella zona centrale sono variabili da un minimo di ml. 1,75 fino ad un massimo di ml. 2,20.

Ai lati del solaio di copertura l'altezza è pari a circa ml. 0,70.

I locali sottotetto, prevedono una zona giorno e cucinotto nel primo ambiente, nonché con zona notte con bagno nel secondo ambiente.

I locali ricevono illuminazione diretta da alcuni lucernari ubicati sulle falde inclinate del solaio di copertura, nonché da alcune piccole finestre ricavate nelle murature in elevazione dell'abbaino.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Le pareti interne di tutti gli ambienti del piano secondo sono intonacate e tinteggiare, e si trovano fondamentalmente in buone condizioni manutentive generali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La pavimentazione è prevalentemente in cotto per quanto attiene gli ambienti principali, mentre è in materiale ceramico per quanto attiene il pavimento ed il rivestimento del bagno.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno con specchiatura a vetro semplice.

Come dotazione impiantistica sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, impianto di riscaldamento verosimilmente collegato alla caldaia del piano secondo, e impianto di approvvigionamento idrico allacciato all'acquedotto comunale.

Gli impianti, ancorchè non testabili per il mancato collegamento alla linea elettrica e al gas, sembrerebbero funzionanti e in normali condizioni manutentive generali.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01-2, 01-3 e 02-2 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Giovacchino Rossini n. XX- Arezzo

Il compendio è formato da un appartamento e da un garage pertinenziale, ubicati rispettivamente al piano secondo e al piano terra di una piccola palazzina multipiano in località San Leo, che è parte di un più ampio comprensorio residenziale composto da cinque edifici a schiera realizzati nella seconda metà degli anni sessanta dalla Cooperativa Edilizia Acli casa.

Provenendo da località Montione, si deve percorrere la strada pubblica per circa 1,5 chilometri fintanto che non ci si immette in Via Rossini.

Giunti a circa metà di Via Rossini, alla nostra destra, proprio davanti al campo da calcio si sviluppa un piazzale privato delimitato da muretti in mattoni e da cancello scorrevole.

Il resede è facilmente riconoscibile in quanto parzialmente asfaltato ed in parte dotato di zone a verde con piccole alberature di arredo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le unità immobiliari sottoposte a pignoramento si collocano nell'ultima palazzina di destra per chi osserva gli edifici del comparto dal predetto piazzale con le spalle rivolte verso la strada pubblica.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La tipologia costruttiva è tipica degli anni sessanta ed è uniforme per tutte e cinque le palazzine del comprensorio.

La struttura in elevazione è costituita da orditura di travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio e mattoni.

Le facciate sono parzialmente rifinite ad intonaco e da tinteggiatura, anche se la rifinitura prevalente è costituita da mattoncini stuccati lasciati a faccia a vista.

I solai interpiano, così come il solaio di copertura a doppia falda inclinata, sono realizzati in latero-cemento con gronde in aggetto in cemento armato.

Lo stato manutentivo generale dell'involucro edilizio, tenendo anche in considerazione la vetustà che lo contraddistingue, può considerarsi sostanzialmente buono, se pur bisognevole di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'accesso all'appartamento avviene da un vano scala dedicato privo di ascensore, con portone di ingresso al piano terra, proprio a lato del loggiato aperto da cui si accede anche al garage.

L'appartamento è formato da ingresso, cucinotto, locale pranzo con limitrofo vano ripostiglio ricavato sopra al vano scala, ampio soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, un bagno con finestra ed un wc.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 109,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

Completano la consistenza dell'appartamento due terrazze a livello, di cui una chiusa con struttura in metallo e vetro (veranda), che nell'insieme sono contraddistinte da superficie utile calpestabile pari a circa mq. 16,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le finiture e rifiniture interne all'alloggio sono abbastanza datate e verosimilmente risalgono all'epoca di costruzione.

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati.

Le condizioni manutentive sono accettabili nonostante la trascuratezza e l'incuria attribuibili all'omessa manutenzione e a un parziale stato di abbandono che si protrae da svariati anni.

In alcune zone dei soffitti e in alcune pareti sono presenti dei degradi superficiali causati da filtrazioni di acqua provenienti per buona parte dal tetto.

La pavimentazione interna degli ambienti principali è costituita da piastrelle in graniglia di varia foggia e colore, mentre è in materiale ceramico per quanto attiene i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e del WC.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno con specchiatura a vetro semplice e ferramenta in ottone.

Quelli esterni sono dotati di sistema di oscuramento a mezzo di ante sia in metallo che in legno.

Come dotazione impiantistica sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile (parzialmente manomesso con prese di corrente divelte e cablaggi lasciati a vista), impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta murale (anche per produzione di acqua calda) ubicata nel WC, e impianto di approvvigionamento idrico allacciato all'acquedotto comunale.

Non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti per l'assenza di elettricità e di gas.

Tuttavia, da una prima analisi visiva è alquanto probabile che gli impianti, specialmente quello elettrico, non possano essere riutilizzati nell'immediato senza mettere in atto interventi di ripristino e sopratutto di adeguamento.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il garage situato al piano terra è accessibile sia da una porta posizionata nel vano scala privato, sia da una porta basculante in metallo (di tipo carrabile) in corrispondenza del loggiato che si sviluppa in corrispondenza del prospetto principale/frontale dell'edificio.

Il garage è costituito da un ampio vano intervallato da un setto murario rompi tratta, contraddistinto da una superificie utile calpestabile pari a circa mq. 37,00 ed altezza interna pari a ml. 2,30.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, ma sono contrassegnate in maniera abbastanza diffusa e marcata da degradi e da ammaloramenti, in parte attribuibili all'omessa manutenzione per svariati anni, e in parte attribuibili a perdite e filtrazioni di acqua proveniente dai piani soprastanti.

E' presente la pavimentazione ed un impianto elettrico minimale realizzato con canalette a vista e cablaggi volanti appesi a pareti e soffitti.

Il garage è attualmente occupato da numerosi arredi smontati e da suppellettili che verosimilmente erano ubicate nell'appartamento di pertinenza.

Fuori dalla porta basculante di accesso è parcheggiato (verosimilmente da molto tempo) un maggiolone Wolkswagen probabilmente non marciate.

Lo stato manutentivo generale è mediocre.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Completa la consistenza del compendio immobiliare una piccola striscia di giardino avente estensione di circa mq. 45, situato nella parte retrostante della palazzina.

Detto giardino sarebbe raggiungibile attraverso un camminamento pedonale che si sviluppa lungo la parete est dell'edificio.

Attualmente il passaggio è impedito da una rigogliosa vegetazione e da alberature di arredo.

Fintanto che non verranno ridimensionate le alberature, per poter prendere concreta visione del predetto giardino, è necessario utilizzare percorsi alternativi,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e nello specifico, occorre immettersi per Via del Casolino fintanto che non si giunge in corrispondenza del retro della palazzina.

Qui giunti, occorre avvicinarsi percorrendo un sentiero privato che si sviluppa in mezzo a dei campi coltivati ad orto.

Nel giardino è stata rinvenuta una notevole quantità di materiale eterogeneo, tra cui arredi/mobili smontati, cassette in plastica, spezzoni/profilati metallici di varie dimensioni, numerose tegole accatastate e uno scooter dismesso, verosimilmente non più funzionante.

L'area è spontaneamente inerbita, e da quello che emerge nello stato dei luoghi, non viene più mantenuta e curata da svariati anni.

Perimetralmente, è definita da un muretto in cemento con sovrastante balaustra metallica.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01-4 e 02-3 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Viale Pier della Francesca n. XX- Arezzo

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso deposito-magazzino, ma di fatto configurata ed allestita come ufficio in cui era la sede legale della società debitrice.

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla porta installata nella vetrina prospiciente al marciapiede pubblico, a sua volta lambito dalla strada denominata Viale Pier della Francesca.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'unità immobiliare si collocata all'interno di un più ampio edifico residenziale multipiano posto in prossimità sia della stazione ferroviaria che della vecchia perimetrazione muraria del centro storico del Comune di Arezzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La costruzione dell'edificio condominale è iniziata nella seconda metà degli anni cinquanta ed è proseguita fino alla prima metà degli anni sessanta concludendosi con un ultima sopraelevazione.

La struttura portante dell'edificio è realizzata prevalentemente con intelaiatura in cemento armato e tamponamenti esterni in leterizio.

Gli impalcati orizzontali sono realizzati in elementi in latero-cemento.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, e sono dotate nella parte terminale di una finitura realizzata con lastre di travertino bianco fino all'altezza di tutto il piano terra.

La copertura dello stabile è costituita da lastrico solare rifinito e rivestito da guaina impermeabilizzante.

Nel complesso, le condizioni manutentive dell'involucro edilizio sono buone, ancorchè siano necessari degli interventi di manutenzione straordinaria sulle facciate laterali maggiormente esposte ed affette da parziale degrado superficiale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'unità immobiliare si sviluppa internamente su due livelli, tra loro collegati mediante una scala in metallo del tipo autoportante.

A piano terra è presente un primo ambiente principale a cui si affianca un vano secondario destinato ad archivio costituito mediante installazione di una pannellatura divisoria in cartongesso.

Da quest'ultimo si accede a due bagni corredati di antibagno a comune.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq.65,00 ed altezza interna pari a ml. 4,05 circa.

Le pareti interne, in parte realizzate o rivestite in cartongesso, sono totalmente rifinite e tinteggiate e si trovano in buono stato di manutenzione generale.

In corrispondenza del solaio interpiano è ancorato un controsoffitto, entro cui sono alloggiati vari corpi illuminanti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nei vani principali è presente una pavimentazione in laminato di tipo flottante, mentre nei bagni e nell'antibagno è presente una pavimentazione tradizionale in monocottura con rivestimenti a parete in mattonelle ceramiche.

Gli infissi interni sono completamente in legno, mentre la vetrina esterna è rifinita e sorretta da telaio metallico, con specchiatura in vetro.

A livello impiantistico, è presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile (in parte alloggiato nello spazio vuoto del controsoffitto), l'impianto di riscaldamento/condizionamento a mezzo di termo-convettori, e impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dal vano principale del piano terra si diparte una scala autoportante in metallo formata da due rampe perpendicolari.

Il primo tratto di scala è rivestito con pannelli in legno chiaro, mentre il tratto successivo ha un rivestimento in gomma antiscivolo di colore celeste.

Terminata la percorrenza della scala si arriva al piano soppalco, formato da due ambienti adiacenti, separati fisicamente da un pannello prefabbricato in metallo e vetro.

Il primo ambiente che si trova alla nostra destra, era probabilmente utilizzato come archivio, e non ha finestre e/o affacci verso l'esterno.

L'altro ambiente (più grande) alla nostra sinistra, ha affaccio verso la strada pubblica, ed in passato era probabilmente utilizzato come sala riunione.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 32,00, ed altezza interna al netto del controsoffitto, pari a ml. 3,77 (ml. 2,70 se si considera intradosso del controsoffitto).

Completa la consistenza immobiliare una piccola terrazza a livello che affaccia verso Viale Pier della Francesca, contraddistinta da una superficie netta calpestabile pari a mq. 2,30.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le finiture e le rifiniture presenti nel piano soppalco, sono uguali a quelle riscontrate al piano terra poc'anzi descritto.

Gli infissi di facciata sono in legno, con sistema di oscuramente a mezzo di avvolgibili in plastica.

A livello impiantistico è presente solo un impianto elettrico minimale del tipo sottotraccia sfilabile.

Le condizioni manutentive generali sono sostanzialmente buone.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01-5 e 02-4 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Anconetana n. XXXXXXXX - Arezzo

Si tratta di due distinti compendi immobiliari realizzati in epoche diverse, con diverse destinazioni d'uso, ma localizzati nel medesimo contesto ambientale.

I due compendi con le relative unità immobiliari sono funzionalmente indipendenti tra loro, ma hanno comunque delle pertinenze scoperte in stretta correlazione, oltre ad avere un unico accesso carrabile e pedonale che si diparte dalla strada pubblica poco distante.

I compendi si collocano in posizione abbastanza decentrata rispetto all'abitato di Arezzo, e sono raggiungibili percorrendo Via Anconetana in direzione della strada che dallo Scopetone prosegue per Palazzo del Pero.

Percorsa Via Anconetana fino alla fine, e poco prima di immettersi in Via Scopetone, alla nostra destra, dopo aver superato una nota pizzeria ed il relativo giardino pertinenziale con strutture ombreggianti in legno, si intravede un robusto cancello metallico carrabile sorretto da colonne, affiancato da un piccolo cancello metallico pedonale.

Oltre i cancelli sviluppa un resede lastricato con elementi autobloccanti, su cui si erigono a poca distanza l'uno dall'altro, i due edifici contraddistinti dai civici 206 e 208.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il fabbricato di Via Anconetana n. XXX è quello più vecchio, nel senso che è stato realizzato per primo.

Come indicato nella sezione in cui sono elencati i precedenti edilizi, la sua epoca di costruzione è iniziata nel 1958 e si è conclusa nel 1965 dopo un intervento di sopraelevazione che ha comportato l'aggiunta di un piano rispetto al progetto originario.

Nello specifico, si tratta di una palazzina distribuita su tre livelli fuori terra in cui coesistono varie unità immobiliari a destinazione residenziale in corrispondenza del piano primo e secondo.

Il piano terra è invece destinato a locali accessori quali cantine, garage, depositi, etc.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La struttura in elevazione è formata da elementi intelaiati in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio rifiniti ad intonaco e tinteggiati con colori chiari.

I solai interpiano e la copertura (del tipo a padiglione) sono stati realizzati con elementi in latero-cemento.

L'involucro edilizio evidenzia delle criticità manutentive e delle obsolescenze, con facciate parzialmente scrostate e diffuse problematiche di umidità di risalita in corrispondenza dei marciapiedi perimetrali nonchè sulla pareti del piano terra.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le porzioni immobiliari sottoposte a pignoramento si collocano tutte al piano terra, e sono raggiungibili transitando dal piazzale condominale, fintanto che si non giunge nella zona retrostante all'edificio, in cui sono presenti vari posti auto scoperti asserviti al limitrofo edificio di Via Anconetana 206.

Osservando l'edificio con le spalle rivolte verso i suddetti posti auto, l'accesso all'unità immobiliare di maggiore estensione (particella 289 sub.10) si trova alla nostra destra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale unità immobiliare è formata da vani accessori ad uso cantina e deposito, ma è attualmente allestita, e verosimilmente è stata utilizzata fino a non molto tempo fà per finalità abitative pur non avendo i necessari requisiti igienico sanitari.

Ad oggi, ancorchè arredata, si trova in stato di abbandono, ed è affetta da molteplici problematiche di salubrità stante la presenza di un elevata umidità da cui è scaturita una diffusa proliferazione di muffa (anche sugli arredi interni), sinonimo evidente che i locali sono rimasti chiusi e privi di ventilazione per anni.

Internamente sono presenti tre vani tra loro comunicanti, a cui si aggiunge un quarto piccolo vano dotato di accesso autonomo dislocato in corrispondenza del prospetto opposto, cioè quello che affaccia su Via Anconetana.

Il vano più grande che si incontra subito dopo aver varcato il portoncino di ingresso, veniva utilizzato come zona giorno dotata di angolo cucina, ed è contraddistinto da una diversa quota altimetrica intervallata da un piccolo scalino.

L'altro ambiente immediatamente a sinistra di quello poc'anzi descritto, veniva utilizzato come camera da letto, mentre l'ultimo ambiente subito dopo il soggiorno sarebbe un WC con uso lavanderia

Il locale più piccolo dotato di accesso separato è invece un deposito/legnaia a tutti gli effetti.

I suddetti locali assommano una superficie calpestabile netta pari a circa mq. 53,00, ed hanno un altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,30 fino ad un massimo di ml. 2,40 circa.

Fà parte della consistenza immobiliare un resede esclusivo (fondamentalmente un ampio marciapiede) con si sviluppa su tre fronti della palazzina, e che è contraddistinto da un estensione pari a circa mq. 47.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati, ma come già precisato, sono affetti da degrado e da problematiche di umidità e muffa abbastanza diffuse.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E' presente una pavimentazione in monocottura, ad accezione del bagno in cui è presente una pavimentazione con rivestimenti a parete in materiale ceramico.

Il ripostiglio/legnaia con accesso separato ha invece la pareti parzialmente al grezzo (senza intonaco) e non ha la pavimentazione (è presente solo il massetto in cemento predisposto per la futura posa in opera di una pavimentazione).

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, quello di riscaldamento, e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Gli infissi interni sono totalmente in legno, mentre quelli collocati in facciata sono in parte in metallo, in parte in legno e in parte in plastica, con sistema di oscuramento a mezzo di ante in legno.

Lo stato manutentivo generale è mediocre, ma pur sempre migliorabile con l'attuazione di interventi di risanamento e di manutenzione, fermo restando che i locali non sono assolutamente idonei per la residenza.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'altra unità immobiliare più piccola (particella 289 sub. 6) ha il suo accesso dedicato a sinistra per chi osserva frontalmente la facciata con la spalle rivolte verso i posti auto scoperti.

Si tratta di un unico vano catastalmente classificato come cantina e formalmente utilizzato con tale destinazione.

All'interno è stata riscontrata un ingente quantità di materiale eterogeneo distribuito/accatastato in maniera alquanto disordinata.

La predetta cantina è contraddistinta da un superficie utile calpestabile di circa mq. 19,00, ed ha un altezza interna pari a ml. 2,47.

La porta che consente di accedere al disimpegno di proprietà, è attualmente tamponata con un pannello di legno sovrastato da cartone che è facilmente smontabile, potendo quindi ripristinare l'originario collegamento.

Il disimpegno di pertinenza della cantina, ha un estensione di circa mq. 2,20, ed è attualmente utilizzato come locale di deposito da un soggetto terzo che dimora

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nella palazzina (l'accesso e l'utilizzo avvengono transitando dal vano scala condominale).

Esternamente è presente un piccolo vano accessorio di circa mq. 1,50 ad uso ripostiglio/CT, in cui è stata rinvenuta una caldaietta murale per il riscaldamento asservita ad uno degli appartamenti soprastanti non oggetto di pignoramento (appartamento al primo piano di altra proprietà).

Altre due caldaie (di cui una non funzionante), sono state rinvenute nel vano ad uso cantina, e probabilmente sono asservite alle altre unità immobiliari ubicate al secondo piano.

Completa la consistenza immobiliare una piccola porzione di resede di circa mq. 2,00, che è attualmente sovrastato da una struttura leggera in metallo e vetro, adibita a serra/ripostiglio.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati, ma sono contraddistinti da evidenti problematiche di degrado, dovute sia alla vetustà che all'omessa manutenzione periodica , sicuramente da molti anni.

All'interno è presente un impianto elettrico minimale, in parte sottotraccia, e in parte realizzato con cablaggi volanti fissati provvisoriamente a pareti e soffitti.

Ancorchè non verificato stante l'assenza di elettricità, l'impianto non pare essere funzionante.

Gli infissi in facciata sono in parte in legno e in parte in metallo e sono privi della tradizionale specchiatura in vetro.

Lo stato manutentivo generale è mediocre, ma pur sempre migliorabile con l'attuazione di interventi di risanamento e di manutenzione.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il fabbricato di Via Anconetana n. XXX è quello che è stato realizzato per ultimo, e più esattamente, come indicato nella sezione relativa ai precedenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edilizi, la sua epoca di costruzione (su terreno edificabile) è iniziata nel 2008 e si è conclusa nel 2012 con il deposito di variante finale e attestazione di abitabilità.

Si tratta di una palazzina distribuita su tre livelli fuori terra, e in cui coesistono varie unità immobiliari a destinazione residenziale, parte della quali dotate di pertinenze scoperte ad uso giardino.

La struttura in elevazione è costituita da elementi intelaiati in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio rifiniti ad intonaco e tinteggiati con colori chiari.

I solai interpiano e la copertura (del tipo a padiglione) sono stati realizzati con orditura lignea e pianelle in laterizio.

L'involucro edilizio si trova in ottime condizioni di manutenzione generale.

Esternamente è presente un ampio piazzale lastricato con mattonelle autobloccanti, in cui sono stati ricavati dei posti auto scoperti destinati alla abitazioni della palazzina.

In posizione leggermene periferica sono presenti due aree scoperte.

Quella di maggiore estensione è sovrastata da vegetazione spontanea e contiene al suo interno una piccola struttura precaria realizzata con materiale di recupero, che andrà necessariamente smontata in quanto non legittimabile a livello edilizio.

Quella di minor estensione, rappresenta la prosecuzione di un camminamento pedonale che si sviluppa parallelamente al fabbricato adiacente di Via Anconetana n. 208.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le porzioni immobiliari abitative sottoposte a pignoramento sono due.

La prima si colloca al piano terra, mentre al seconda al piano primo e sottotetto.

L'abitazione situata al piano terra (particella 660 sub.8) è formata da un ambiente adibito a soggiorno-cucina, con due camere da letto, altrettanti bagni e piccolo disimpegno centrale.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 64,00 ed altezza interna netta pari a ml. 2,70.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Completano la consistenza immobiliare due loggiati esterni per ulteriori mq. 33,00 di superficie calpestabile, nonché porzioni di resede sistemato a giardino per complessivi mq. 135,00.

E' inoltre presente un posto auto scoperto di circa mq. 13,00 (particella 660 sub. 13) ricadente all'interno della recinzione che delimita e circoscrive gli spazi scoperti pertinenziali dell'appartamento.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, e si trovano in buone condizioni di manutenzione generale.

I soffitti interpiano, come già detto, sono realizzati con orditura lignea e pianelle in leterizio sabbiate e lasciate a faccia a vista.

La pavimentazione presente nei vani principali è di tipo misto.

Nella zona soggiorno-cucina è presente una pavimentazione in monocottura, mentre nel disimpegno della zona notte e nelle due camere da letto è presente una pavimentazione in listoni di parquet.

Nei bagni è presente una pavimentazioni in materiale ceramico, con rivestimenti a parete in lastre di travertino.

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni sono dotati di vetrocamera a taglio termico e sistema di oscuramento a mezzo di persiane in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico in parte sottotraccia, l'impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaietta per la produzione di acqua calda , e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Lo stato manutentivo generale è molto buono.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La seconda abitazione (particella 660 sub.11) è invece dislocata al piano primo ed è dotata di locali accessori al piano sottotetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'accesso all'appartamento avviene transitando dal piazzale condominale, per poi imboccare un vialetto pedonale che conduce ad un corpo scala esterno.

Percorsa la scala fino al pianerottolo del piano primo, il primo portoncino che troviamo alla nostra sinistra è quello che consente l'accesso all'appartamento.

La porzione legittimata ad un uso residenziale comprende un ampio soggiorno, con adiacente cucina e piccolo bagno di servizio.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 47,00 ed altezza interna netta pari a ml. 2,70.

Dalla cucina si accede a una terrazza/loggiato che è contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a mq. 26,00 circa.

Le pareti interne dei locali sono tutte intonacate e tinteggiate, e si trovano in buone condizioni di manutenzione generale.

I soffitti interpiano, come già detto, sono realizzati con orditura lignea e pianelle in leterizio sabbiate e lasciate a faccia a vista.

La pavimentazione presente negli ambienti principali e nel bagno è formata da listoni di parquet.

Nel bagno è presente un rivestimento a parete in lastre di travertino.

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni sono dotati di vetrocamera a taglio termico e sistema di oscuramento a mezzo di persiane in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico in parte sottotraccia, l'impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaietta per la produzione di acqua calda situata in una nicchia nella terrazza del piano sottotetto , e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Lo stato manutentivo generale è molto buono.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

I locali sottotetto sono raggiungibili mediante scala di collegamento in acciaio con scalini formati da lastre marmo, che si diparte lateralmente dal vano soggiorno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottotetto, arredato ed allestito per finalità abitative, è composto da quattro ambienti principali (due dei quali utilizzati come camere da letto) e da un WC (a cui si affianca un ulteriore bagno ricavato all'interno di un vano urbanisticamente classificato come lavanderia).

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq.47,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,05 nella zona di gronda, fino ad un massimo di ml. 3,00 nella zona di colmo.

Completano la consistenza immobiliare tre terrazze a vasca ed una terrazza a livello, che nell'insieme sono contraddistinte da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 40,00.

Le pareti interne dei locali sono tutte intonacate e tinteggiate, e si trovano in buone condizioni di manutenzione generale.

I soffitti interpiano e quello di copertura, come già detto, sono realizzati con orditura lignea e pianelle in leterizio sabbiate e lasciate a faccia a vista.

La pavimentazione presente nella totalità degli ambienti (bagni compresi) è listoni di parquet.

Nei due bagni è presente anche un rivestimento a parete in lastre di travertino.

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni sono dotati di vetrocamera a taglio termico e sistema di oscuramento a mezzo di persiane in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, l'impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaietta per la produzione di acqua calda situata in una nicchia della terrazza a livello , e quello idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Lo stato manutentivo generale è molto buono.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il compendio di Via Anconetana n. 206 comprende anche altri tre posti auto scoperti ricavati nel piazzale interno (oltre quello già abbinato all'appartamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del piano terra poc'anzi descritto), che hanno dimensionamento variabile da un minino di mq. 13,00 fino ad un massimo di mq. 17,00.

Sono altresì presenti altre due aree scoperte classificate catastalmente come aree urbane, in parte destinate a camminamenti ed in parte a zone a verde.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01-6, 01-7, 01-8, 01-9 e 02-5 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Caduti di El Alamein n. XX (ex Via della Fiorandola)

Si tratta di un compendio fabbricativo formato da quatto unità immobiliari poste all'interno di una vecchia palazzina situata in prossimità del cavalcavia di Viale Fanfani, nonché in prossimità della zona industriale di Via Calamandrei, a cui era originariamente si accedeva transitando per Via della Fiorandola.

Non molti anni fà, con il riassetto delle viabilità e la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche nell'ambito del territorio comunale, l'accesso al compendio immobiliare è stato modificato, e ad oggi è garantito unicamente dalla viabilità pubblica senza uscita denominata Via Caduti di El Alamein, il cui imbocco si trova immediatamente sulla sinistra per chi, costeggiano il comparto residenziale della Meridiana, si dirige verso la rotatoria che porta al comparto produttivo-artigianale di Via Calamandrei e dei Pratacci.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le unità immobiliari sono state configurate a seguito di interventi non molto recenti di riorganizzazione interna e ristrutturazione edilizia eseguiti tra il 2002 e il 2003 dall'originaria proprietà.

L'edificio in cui si collocano gli immobili, come già detto è indubbiamente di vecchia epoca di costrizione (antecedente al 1967), ed è caratterizzato da struttura portante verticale in muratura di mattoni, con orizzontamenti e solaio di copertura in parte realizzato in latero-cemento e in parte realizzato con orditura lignea e pianelle.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le facciate esterne sono intonacate e parzialmente tinteggiate con colori terrosi.

Nella zona inferiore che corre a lato della strada e del piazzale a comune, vi sono evidenti delle problematiche di degrado a causa dell'umidità di risalita.

In linea generale, le facciate possono considerasi in accettabili condizioni manutentive, ancorchè bisognevoli di interventi di manutenzione straordinaria e di completamento.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

L'accesso agli immobili avviene dal portoncino di ingresso del piano terra, oltre al quale si sviluppa il vano scala condominale privo di ascensore.

Trovandosi all'interno del vano scala, la prima porta che si intravede alla nostra destra, è quella che consente l'accesso alla porzione abitativa identificata dalla particella 57 subalterno 08.

Si tratta fondamentalmente di un unico ambiente distribuito a ferro di cavallo, a cui è abbinato un piccolo bagno di servizio privo di finestra.

I locali hanno una superficie utile calpestabile complessiva pari a circa mq. 39,00, con altezze interne che varano da un minimo di ml. 2,40 (zona ingresso e bagno) fino ad un massimo di ml. 2,74 (zona centrale dove è allestito l'angolo cottura).

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati, ma in vari punti delle pareti, ossia nella zona in prossimità del pavimento, sono presenti dei vistosi degradi e degli ammaloramenti causati dall'umidità di risalita.

La pavimentazione presente in tutto l'immobile è in monocottura, con rivestimento a parete a mosaico in corrispondenza del bagno.

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni sono dotati di vetrocamera con sistema di oscuramento a mezzo di persiane in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, l'impianto di riscaldamento alimentato da una caldaietta a metano (anche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per la produzione di acqua calda) situata nel bagno, e l'impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti a causa dell'assenza di elettricità e di gas.

Lo stato manutentivo generale dell'immobile è mediocre e denotata trascuratezza.

Sicuramente vi è necessità di una revisione generale, soprattutto per isolare adeguatamente i locali dall'umidità di risalita che sembra aver compromesso anche la funzionalità dell'impianto elettrico interno, dato che si rilevano tracce/aloni lasciati dall'acqua in corrispondenza di varie prese elettriche.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Proseguendo la percorrenza del vano scala condominale, si giunge al pianerottolo del piano primo.

Da qui, svoltando a destra si imbocca un corridoio sempre condominale, al termine del quale si trovano due portoncini di ingresso diametralmente opposti.

Quello alla nostra destra, immette nell'unità immobiliare identificata dalla particella 57 subalterno 11.

Si tratta di un unico vano abitativo a cui è abbinato un bagno di servizio privo di finestre posto a quota leggermente superiore rispetto al piano di calpestio dell'ambiente principale.

Il tutto per una superficie calpestabile complessiva pari a circa mq. 29,00 ed altezza interna che varia da un minimo di circa ml. 2,40 per il bagno fino ad un massimo di ml. 2,85 per il vano residenziale.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, e nel complesso si trovano in buona stato di manutenzione generale.

Il solaio interpiano è costituito da orditura lignea con pianelle in laterizio lasciate a vista.

La pavimentazione presente in tutto l'immobile è in monocottura, con rivestimento a parete a mosaico in corrispondenza del bagno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni sono dotati di vetrocamera con sistema di oscuramento a mezzo di persiane in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta a metano (anche per la produzione di acqua calda) situata nel vano principale all'interno dei mobili della cucina, e l'impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti a causa dell'assenza di elettricità e gas, ma è alquanto probabile che gli stessi siano funzionanti.

Lo stato manutentivo generale dell'immobile è discreto, pur necessitando di minimi interventi di manutenzione ordinaria.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Continuando ulteriormente la percorrenza della scala condominale, si arriva al pianerottolo del sottotetto (ultimo piano), alle cui estremità sono posizionati i due portoncini privati attraverso i quali si accedere rispettivamente ai locali identificati dalla particella 57 subalterni 15 e 16.

Accedendo dal portoncino di destra ci si immette nei locali sottotetto identificati dalla particella 57 subalterno 15.

Si tratta di tre piccoli locali accessori destinati a soffitta, contraddistinti da una superficie calpestabile complessiva pari a circa mq. 30,00.

L'altezza media interna è alquanto ridotta, in quanto varia da un minimo di ml. 0,70 nella zona di gronda, fino ad un massimo di 2,85 nella zona di colmo.

I suddetti locali, pur non avendo i requisiti igienico sanitari sono attualmente allestiti ed arredati per finalità abitative.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, e nel complesso si trovano in buono stato di manutenzione generale.

Il solaio di copertura realizzato in latero-cemento è anch'esso intonacato tinteggiato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In ognuno dei due vani allestiti a cucinotto e a camera d letto, sono presenti due lucernari apribili per fornire quel minimo di aria a luce.

La pavimentazione presente in tutto l'immobile è in monocottura.

Nell'angolo cucina si riscontra un rivestimento a parete in piastrelle in monocottura, mentre è presente un rivestimento ceramico a mosaico in corrispondenza del locale allestito come bagno.

I serramenti interni sono in legno di fascia economica.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta a metano (anche per la produzione di acqua calda) situata nel vano allestito a cucinotto, e l'impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti a causa dell'assenza di elettricità e gas.

Lo stato manutentivo generale dell'immobile è abbastanza buono, ferma restando l'inidoneità dei locali per un uso residenziale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Ritornando nel vano scala condominale a accedendo dal portoncino situato a sinistra, ci si immette nei locali sottotetto identificati dalla particella 57 subalterno 16.

Si tratta di tre piccoli locali accessori destinati a soffitta, contraddistinti da una superficie calpestabile complessiva pari a circa mq. 39,00.

L'altezza media interna, anche in questo caso è decisamente ridotta, in quanto varia da un minimo di ml. 0,70 nella zona di gronda, fino ad un massimo di 2,90 nella zona di colmo.

I suddetti locali, pur non avendo i requisiti igienico sanitari sono attualmente allestiti ed arredati per finalità abitative.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, e nel complesso si trovano in buono stato di manutenzione generale, ad eccezione della porzione di parete del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vano allestito a camera, dove si riscontra una vistosa macchia di umidità a lato della finestra, attribuibile a filtrazioni e colature di acqua provenienti dall'esterno.

Il solaio di copertura realizzato in latero-cemento è anch'esso intonacato tinteggiato.

In ognuno dei due vani allestiti a cucinotto e a camera da letto, sono presenti due lucernari apribili per fornire quel minimo di aria a luce.

E' presente anche un lucernario nel vano allestito a bagno.

La pavimentazione presente in tutto l'immobile è in monocottura.

Nell'angolo cucina si riscontra un rivestimento a parete in piastrelle in monocottura, mentre è presente un rivestimento ceramico a mosaico in corrispondenza del locale allestito come bagno.

I serramenti interni sono in legno di fascia economica.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta a metano (anche per la produzione di acqua calda) situata nel vano allestito a cucinotto, e l'impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Non è stato possibile testare la funzionalità degli impianti a causa dell'assenza di elettricità e gas.

Lo stato manutentivo generale dell'immobile è abbastanza buono, ferma restando l'inidoneità dello stesso per un uso residenziale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01-10 e 02-6 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Benedetto Croce snc - Arezzo

L'immobile pignorato, è classificato catastalmente come area urbana, ma di fatto un marciapiede pubblico che si sviluppa con andamento curvilineo all'incrocio tra Via Sirio e Via Benedetto Croce in località Pescaiola.

A livello dimensionale, il marciapiede occupa un'area di circa mq. 40.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il suddetto marciapiede è dotato di pavimentazione in cemento del tipo autobloccante, ed è delimitato dalla carreggiata stradale a mezzo di cordonato in travertino.

In prossimità dell'incrocio è presente un palo metallico con segnaletica verticale di arresto (stop).

Nel lato opposto alla strada, il marciapiede è costeggiato da una recinzione metallica su cui si è cresciuta una pianta di gelsomino.

La recinzione, per quanto si è potuto constatare in occasione dei sopralluoghi e delle verifiche condotte, è di proprietà del limitrofo edificio privato ad uso prevalentemente residenziale con accesso da Via Benedetto Croce.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01-11 e 02-7 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Ponte alla Chiassa snc - Arezzo

Il compendio immobiliare è formato da due posti auto scoperti, tra loro contigui, ubicati ai margini di una strada vicinale asservita ad un piccolo agglomerato abitativo in Località Ponte alla Chiassa.

Partendo della Chiassa Superiore, l'accesso avviene percorrendo la Strada Provinciale 43 della Libbia per circa 2,5 chilometri in direzione di Ponte alla Chiassa.

Una volta superato il cavalcavia e poco prima di arrivare al raccordo che immette nella Strada Regionale 142, dobbiamo svoltare a destra imboccando un tracciato stradale completamente asfaltato delimitato ai due lati da una siepe da alcune alberature spontanee.

Dopo pochi metri dobbiamo svoltare a sinistra, giungendo in prossimità una piazzola lastricata con mattonelle autobloccanti su cui sono ricavati otto posti auto scoperti (la piazzola è facilmente riconoscibile per l'imponente palo Enel in cemento qui collocato).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla piazzola, il tracciato stradale prosegue ulteriormente con andamento rettilineo, e dopo aver costeggiato una serie di edifici (alcuni dei quali di recente epoca di costruzione) si reinnesta sulla strada provinciale n. 43.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

La piazzola in cui sono stati ricavati i posti auto è suddivisa in due parti per effetto del basamento in cemento che sorregge il pilastro enel.

Quelli sottoposti a pignoramento si collocano sulla porzione di piazzola di sinistra, cioè quella contraddistinta da un numero maggiore di posti auto (se ne contano 6).

Quelli oggetto di pignoramento si collocano proprio a lato alla struttura prefabbrica in legno con copertura impermeabile ivi presente, che di per sé, si estende sull'ingombro di due posti auto, ma di altra proprietà.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Ogni posto auto ha un dimensionamento planimetrico pari a circa ml. 5,00 x ml. 2,50, da cui discenda una superficie netta di poco superiore a mq. 12,00.

Non vi sono impianti tecnologici e non vi sono particolari finiture e rifiniture, se non la classica pavimentazione carrabile realizzata con elementi autobloccanti in cemento poggiati su un sottofondo costipato di sabbia.

A lato dei posti auto, corre una zanella in cemento per la raccolta e la regimentazione delle acque meteoriche che si riversano sulla strada vicinale.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01-13 e 02-9 della perizia.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Località Rigutino n. XX- Arezzo

Si tratta di una villetta monofamiliare di recente epoca ci costruzione distribuita su tre livelli fuori terra, circoscritta su tutti i lati da un resede pertinenziale.

L'edificio si colloca all'interno di un'ampia lottizzazione residenziale parzialmente da ultimare ma già urbanizzata, situata in Località Rigutino, vocabolo Rio Grosso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La struttura in elevazione dell'edificio è costituita da elementi intelaiati in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio rifiniti ad intonaco e tinteggiati con colori chiari.

I solai interpiano e la copertura (del tipo a capanna) sono stati realizzati in latero-cemento.

L'involucro edilizio, a parte qualche ammaloramento superficiale rilevabile nelle facciate maggiormente esposte e poco protette dalla gronda del tetto, si trova sostanzialmente in nomali condizioni di manutenzione.

In corrispondenza dei camminanti pedonali esterni, sono state riscontrate delle problematiche di ristagno di acqua che hanno parzialmente deteriorato (in maniera abbastanza lieve e circoscritta) la finitura ad intonaco delle facciate, favorendo altresì la proliferazione di muffe e alghe.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'accesso alla proprietà avviene transitando sul marciapiede che lambisce la strada pubblica, e più esattamente attraverso il cancello pedonale (affiancato dal cancello carrabile) ubicato lungo il muretto perimetrale rivestito in pietra che delimita il resede pertinenziale su cui si erge l'edificio.

Il resede ha un estensione complessiva pari a circa mq. 470, ed è prevalentemente destinato/sistemato a giardino.

Le poche porzioni lastricate/pavimentate definiscono i vari camminamenti pedonali nonchè la rampa carrabile che consente di accedere al garage ubicato al piano terra.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il piano terra è formato da ingresso, ampio soggiorno, cucina, bagno con antibagno, piccolo disimpegno da cui si accede a locale lavanderia a ad altro vano pluriuso.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 75,00 ed altezza netta pari a ml. 2,70.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Completano la consistenza del piano terra un loggiato di mq. 12,50 situato nel versante sud-ovest, ed il garage, attualmente contraddistinto da una superficie netta pari a mq. 11,70.

Il predetto garage è stato un po' ridimensionato, cioè è stato ridotto in termini di consistenza rispetto alla conformazione originaria, in quanto una porzione dello stesso è stata delimitata da una parete in cartongesso per configurare l'adiacente vano pluriuso accessibile dall'interno dell'appartamento.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Percorrendo il vano scala interno che si diparte dall'ingresso, si raggiungono i locali residenziali del piano primo, dove sono presenti tre camere da letto, ampio disimpegno e due bagni (di cui uno asservito ad una camera da letto).

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

Completano la consistenza del piano primo due terrazze (una fronte strada e una nel lato interno con affaccio sul giardino), otre a piccolo loggiato coperto.

Il tutto per ulteriori mq. 13,30 di superficie calpestabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La percorrenza del vano scala termina al piano secondo e/o sottotetto, in cui sono presenti due ampi locali ad uso soffitta, nonché un terzo locale più piccolo, urbanisticamente classificato come soffitta, ma di fatto allestito ed utilizzato come bagno completo di sanitari e piatto doccia.

Il tutto per una superficie netta calpestabile pari a circa mq. 49,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 1,50 nella zona di gronda, fino ad un massimo di ml. 2,60 nella zona di colmo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati, e si trovano in buono stato di manutenzione generale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A piano terra è presente una pavimentazione in monocottura con rivestimento a parere in elementi ceramici per cucina e bagno.

Al piano primo e secondo è invece presente una pavimentazione il listoni di parquet, fatta eccezione per i bagni dove invece è presente una tradizionale pavimentazione in monocottura e rivestimenti di parete in lastre di travertino.

Anche la scala è dotata di rivestimento in travertino sulle pedate e in legno sulle alzate.

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni, sono dotati di vetrocamera e di sistema di oscuramento a mezzo di ante, sempre in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta a metano (anche per la produzione di acqua calda) situata nella lavanderia del piano terra, e l'impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Gli impianti sono risultati funzionanti e in buono stato manutentivo generale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01-14 e 02-10 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino n. XX - Arezzo

Si tratta di una porzione di villetta bifamiliare di recente epoca ci costruzione distribuita su tre livelli fuori terra, circoscritta su due lati da un resede pertinenziale.

L'edificio si colloca all'interno di un'ampia lottizzazione residenziale parzialmente da ultimare ma già urbanizzata, situata in Località Rigutino, vocabolo Rio Grosso.

La struttura in elevazione dell'edificio è costituita da elementi intelaiati in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio rifiniti ad intonaco e tinteggiati con colori chiari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I solai interpiano e la copertura (del tipo a capanna) sono stati realizzati in latero-cemento.

L'involucro edilizio, a parte qualche ammaloramento superficiale rilevabile nelle facciate maggiormente esposte e protette dalla gronda del tetto, si trova sostanzialmente in nomali condizioni manutentive.

_o_o_o_o_o_o_o_

L'accesso alla proprietà avviene transitando sul marciapiede che lambisce la strada pubblica, e più esattamente attraverso il cancello pedonale (affiancato dal cancello carrabile) ubicato lungo il muretto perimetrale rivestito in pietra che delimita il resede pertinenziale su cui si erge l'edificio.

Il resede ha un estensione complessiva pari a circa mq. 160, e per circa il 70% è destinato/sistemato a giardino.

La restante porzione di resede è lastricata/pavimentata, e sulla stessa insistono i vari camminamenti pedonali nonchè uno spiazzo destinato alla sosta di veicoli.

_o_o_o_o_o_o_o_

Il piano terra è formato da un unico vano adibito ad ingresso, contraddistinto da una superficie calpestabile di circa mq. 5,00 ed altezza pari a ml. 2,70.

Dall'ingresso si diparte il corpo scala interno che conduce agli ambienti residenziali del piano primo e a quelli del piano secondo e/o sottotetto.

Al piano primo è presente un soggiorno con adiacente cucina, una camera, un bagno, un vano ad uso ripostiglio ed un vano pluriuso delimitato da pareti in cartongesso ed attualmente allestito ed utilizzato come seconda camera da letto.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 73,00 ed altezza che per effetto di un controsoffitto installato solo in alcuni ambienti , varia da un minimo di ml. 2,40 fino ad un massimo di ml. 2,70.

Completano la consistenza del piano primo due terrazze a livello (una fronte strada e una nel lato interno), per ulteriori mq. 11,00 di superficie calpestabile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella terrazza più grande, cioè in quella che ha affaccio verso il giardino, è installata una struttura ombreggiante in legno dotata di copertura impermeabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La percorrenza del vano scala termina al piano secondo e/o sottotetto, in cui sono presenti due locali ad uso soffitta, nonché un terzo locale più piccolo, urbanisticamente classificato come soffitta, ma di fatto allestito ed utilizzato come bagno completo di sanitari e piatto doccia.

Il tutto per una superficie netta calpestabile pari a circa mq. 47,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 1,40/1,65 nella zona di gronda, fino ad un massimo di ml. 2,30/2,55 nella zona di colmo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le pareti interne ed i soffitti sono prevalentemente intonacati e tinteggiati, tranne alcune pareti di delimitazione in cartongesso che ancora devono essere ultimate.

Le condizioni manutentive possono considerasi buone, ad eccezione dei locali sottotetto, dove invece sono presenti diffusamente ovunque delle problematiche di condensa e di muffa nella zona di incrocio tra le pareti di elevazione ed il solaio di copertura.

Problematiche analoghe di condensa, ma più circoscritte, si rilevano in corrispondenza del ripostiglio del piano primo, è più precisamente all'incrocio delle pareti perimetrali esposte a nord e ad est.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Nell'ingresso a piano terra è presente una pavimentazione in monocottura.

Nei vani principali del piano primo è presente una pavimentazione in listoni di parquet, ad accezione del bagno dove invece sono presenti una pavimentazione e un rivestimento a parete in piastrelle di monocottura.

Analoga pavimentazione in listoni di parquet si riscontra negli ambienti del piano secondo e/o sottotetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Anche in questo caso, nella soffitta allestita ed utilizzata come bagno è presente una pavimentazione ed un rivestimento a parere in monocottura e in materiale ceramico.

La scala interna è dotata di rivestimento in travertino sulle pedate e sulle alzate.

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni, sono dotati di vetrocamera e di sistema di oscuramento a mezzo di ante, sempre in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, l'impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaietta a metano (anche per la produzione di acqua calda) situata in nicchia ricavata sulla terrazza posteriore, e l'impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Gli impianti sono risultati funzionanti e in buono stato manutentivo generale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01-15 e 02-11 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino n. XX- Arezzo

Si tratta di una villetta monofamiliare di recente epoca ci costruzione distribuita su tre livelli fuori terra, circoscritta su tutti i lati da un ampio resede pertinenziale.

L'edificio si colloca all'interno di una lottizzazione residenziale parzialmente da ultimare ma già urbanizzata, situata in Località Rigutino, vocabolo Rio Grosso.

La struttura in elevazione dell'edificio è costituita da elementi intelaiati in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio rifiniti ad intonaco e tinteggiati con colori chiari.

I solai interpiano e la copertura (del tipo a capanna) sono stati realizzati in latero-cemento.

L'involucro edilizio, a parte qualche ammaloramento superficiale rilevabile nelle facciate maggiormente esposte e scarsamente irraggiate, si trova sostanzialmente in nomali condizioni di manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In corrispondenza dei camminanti pedonali esterni, sono state riscontrate delle problematiche di ristagno di acqua che hanno parzialmente deteriorato (in maniera abbastanza lieve e circoscritta) la finitura ad intonaco delle facciate, favorendo altresì la proliferazione di muffe e alghe.

Stesse problematiche sono state riscontrate in corrispondenza dei parapetti delle terrazze che sono rivolte in direzione nord.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'accesso alla proprietà avviene transitando sul marciapiede che lambisce la strada pubblica, e più esattamente attraverso il cancello pedonale (affiancato dal cancello carrabile) ubicato lungo il muretto perimetrale rivestito in pietra che delimita il resede pertinenziale su cui si erge l'edificio.

Il resede ha un estensione complessiva pari a circa mq. 500, ed è prevalentemente destinato/sistemato a giardino.

Sullo stesso è stato rinvenuto un piccolo capanno in legno per ricovero delle attrezzature, semplicemente appoggiato (non ancorato) sul terreno.

Le poche porzioni lastricate/pavimentate del resede definiscono i vari camminamenti pedonali nonchè la rampa carrabile che consente di accedere al garage ubicato al piano terra.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il piano terra è formato da ingresso, ampio ingresso-soggiorno dotato di caminetto, cucina, bagno corredato di antibagno, disimpegno e locale lavanderia.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 58,00 ed altezza netta pari a ml. 2,70.

Completano la consistenza del piano terra un loggiato di mq. 13,50 situato nel versante nord, ed il garage contraddistinto da una superficie netta pari a mq. 17,40.

Il predetto garage è attualmente utilizzato come dispensa/deposito, essendo per altro dotato di porta di collegamento con la parte abitativa del piano terra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Percorrendo il vano scala interno che si diparte dal soggiorno, si raggiungono i locali residenziali del piano primo, dove sono presenti tre camere da letto, ampio disimpegno e due bagni (di cui uno asservito ad una camera da letto).

Il tutto per una superficie netta calpestabile pari a circa mq. 58,00 ed altezza interna costante di ml. 2,70.

Completano la consistenza del piano primo due terrazze (una fronte strada e una nel lato interno con affaccio sul giardino), otre a piccolo loggiato coperto.

Il tutto per ulteriori mq. 14,40 di superficie calpestabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dal disimpegno del piano primo si diparte una scala prefabbricata in metallo con scalini rivestiti in legno (del tipo autoportante) che consente di accedere a due piccoli vani sottotetto arredati parzialmente allestiti per finalità abitative.

I predetti locali, sono contraddistinti da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 18,00 con altezza interna che varia da un minimo di ml. 1,43/1,73 nella zona di gronda, fino ad un massimo di ml. 1,83/2,13 nella zona di colmo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati, e si trovano in buono stato di manutenzione generale.

A piano terra, in corrispondenza dei vani principali è presente una pavimentazione in listoni di parquet (cucina compresa), mentre è in monocottura per quanto attiene il bagno, la lavanderia ed il garage.

Al piano primo e secondo è sempre presente una pavimentazione il listoni di parquet, fatta eccezione per i bagni dove invece è presente una pavimentazione in monocottura e rivestimenti di parete in lastre di travertino e piastrelle di monocottura.

Anche la scala che dal piano terra conduce al piano primo è dotata di rivestimento in travertino sia sulle pedate che sulle alzate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I serramenti interni ed esterni sono in legno.

Quelli esterni, sono dotati di vetrocamera e di sistema di oscuramento a mezzo di ante, sempre in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, l'impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaietta a metano (anche per la produzione di acqua calda), e l'impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Gli impianti sono risultati funzionanti e in buono stato manutentivo generale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01-16 e 02-12 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Badicorte – Marciano della Chiana

Il compendio immobiliare è formato da cinque porzioni di edificio produttivo (alcune ancora da ultimare) e da appezzamenti di terreno che in buona parte ricadono all'interno del comparto D1BAD2 in Località Badicorte, Vocabolo il Pantano.

Le porzioni fabbricative, si collocano all'interno di un imponente edificio monopiano di sagoma rettangolare, la cui epoca di costruzione è iniziata nella seconda metà dell'anno 2011 arrestandosi ad opere non del tutto ultimate nell'anno 2017.

L'edifico è contraddistinto da struttura portante intelaiata in cemento armato tamponata con pannelli prefabbricati in cemento, che allo stato attuale delimitano l'intera sagoma perimetrale.

Sulla copertura dell'edificio, sempre realizzata con elementi prefabbricati in cemento, è stato previsto e poi concretamente realizzato, previa costituzione di un diritto di superficie venticinquennale a favore di terzo soggetto, un importate impianto fotovoltaico integrato avente potenzialità pari a circa 2.300 Kw/H.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I numerosi pannelli situati sulla copertura sono collegati a degli inverter alloggiati in piccoli locali tecnici realizzati in prossimità dell'edificio principale, ed attualmente identificati dalle particelle 149 e 150.

L'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico non viene utilizzata per i fabbisogni del fabbricato produttivo, che invece è approvvigionato da cavidotto ENEL dedicato, con cabine di derivazione/distribuzione realizzare in corrispondenza delle aree identificate catastalmente dalle particelle 143 e 144.

Le cabine sono state completate, e apparentemente dovrebbero già funzionare.

In base alle sommarie informazioni acquisite dal progettista e dal direttore dei lavori, le predette cabine dovranno essere cedute gratuitamente al gestore ENEL.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il comparto D1BAD2, oltre all'edificio produttivo, prevede anche la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali una viabilità di comparto (quasi integralmente già realizzata), due parcheggi pubblici (realizzati nella misura del 50%), il sistema fognario (quasi del tutto completato), l'impianto di illuminazione pubblica (parzialmente realizzato), l'impianto fognario (realizzato), la nuova linea di acquedotto allacciata al pozzo insistente sulla particella 112 (realizzata), etc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le opere di urbanizzazione pubbliche, che di fatto ricadono per buona parte sui terreni sottoposti a pignoramento, una volta ultimate e collaudate, devono essere cedute gratuitamente al Comune di Marciano della Chiana, così come previsto dagli obblighi dalla convenzione edilizia siglata tra quest'ultimo e la società debitrice in data 06 Agosto 2010.

Gli unici terreni che sono rimasti liberi dai vincoli della convenzione, cioè quelli che hanno mantenuto l'originaria vocazione agricola, e che quindi sarebbero alienabili separatamente dal comparto produttivo D1BAD2, sono quelli identificati dalle particelle 23, 110, 111, 112 e 126.

Tali appezzamenti di terreno attualmente lasciati incolti, sono tra loro contigui, e occupano un'area complessiva di oltre tre ettari e mezzo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

A livello logistico, il compendio immobiliare si trova in prossimità del casello autostradale di Monte San Savino, dal quale dista circa 900 metri in linea d'aria.

Usciti dal casello autostradale, si svolta a destra e ci si immette nella Strada Provinciale n. 25 in direzione di Cesa.

Dopo una percorrenza di circa 700 metri, non appena superate le piscine del Crocodille, si svolta nuovamente a destra, immettendosi in un tracciato stradale in parte asfaltato e in parte sterrato.

Dopo aver superato un primo imponente edificio produttivo, il tracciato stradale prosegue ancora per circa 60 metri, fintanto che non si raccorda con la nuova viabilità asfaltata che lambisce l'edificio produttivo entro cui si collocano le porzioni immobiliari sottoposte a pignoramento.

Subito a destra della nuova viabilità si trova il primo parcheggio pubblico (in buona parte ultimato), che da convenzione deve essere ceduto gratuitamente al Comune di Marciano della Chiana.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'altro parcheggio ancora totalmente da realizzare, si collocherà in corrispondenza dei terreni situati in fondo alla nuova viabilità di comparto, proprio accanto alle esistenti cabine Enel che alimentano l'intero edificio produttivo.

_o_o_o_o_o_o_o_

La prima unità immobiliare sottoposta a pignoramento è catastalmente identificata dalla ***particella 137 subalterno 1 e particela 138 subalterno 3.***

Nell'elaborato progettuale allegato alla pratica edilizia n. 37/2012, l'immobile è denominato come lotto 2A.

Si tratta di un unico ed ampio ambiente contraddistinto da una superificie utile calpestabile pari a circa mq. 2.000 con altezza interna pari a circa ml. 8,70.

L'unità immobiliare è dotata di due porzioni di resede ubicate rispettivamente nel lato fronte strada di comparto e nel fronte posteriore, per complessivi mq. 1.050 di superficie netta

La porzione di resede antistante la strada di comparto, deve essere ancora ultimata mediante posa in opera di pavimentazione in cemento con elementi autobloccanti, e da progetto è destinata a parcheggi privati.

Per quanto attiene le finiture interne dell'unità immobiliare, è presente una pavimentazione industriale in cemento con finitura al quarzo, mentre le pareti interne non hanno particolari rifiniture se non quelle conferite di fabbrica ai pannelli di tamponamento installati in facciata.

La parete divisoria con la limitrofa proprietà immobiliare confinante è stata realizzata in blocchi di cemento lasciati a faccia a vista, irrigiditi strutturalmente da intelaiatura in cemento armato (tecnicamente dovrebbe/potrebbe essere intonacata all'occorrenza).

Non sono previsti impianti tecnologici particolari, se non quello elettrico (ad oggi presente) e il collegamento all'impianto di adduzione dal pozzo privato.

Gli infissi apposti sulle aperture architettoniche di facciata, hanno intelaiatura metallica e specchiatura e vetro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo stato manutentivo generale è buono.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La seconda unità immobiliare sottoposta a pignoramento è catastalmente identificata dalla ***particella 148 subalterno 1.***

Nell'elaborato progettuale allegato alla pratica edilizia n. 37/2012, l'immobile è denominato come lotto 2C.

Si tratta di un unico ed ampio ambiente contraddistinto da superificie utile calpestabile pari a circa mq. 1.000 con altezza interna pari a circa ml. 8,70.

L'unità immobiliare è dotata di due porzioni di resede ubicate rispettivamente nel lato fronte strada di comparto e nel fronte posteriore, per circa mq. 530 di superficie netta.

La porzione di resede antistante la strada di comparto, deve essere ancora ultimata mediante posa in opera di pavimentazione in cemento con elementi autobloccanti.

Da progetto, sulla porzione antistante la strada sono previsti parcheggi privati.

Per quanto attiene le finiture interne dell'unità immobiliare, è presente una pavimentazione industriale in cemento con finitura al quarzo, mentre le pareti interne non hanno particolari rifiniture se non quelle conferite di fabbrica ai pannelli di tamponamento installati in facciata.

La parete divisoria con la limitrofa unità immobiliare confinante (particella 139) non è mai stata realizzata, creando pertanto una situazione di promiscuità.

Non sono previsti impianti tecnologici particolari, se non quello elettrico (ad oggi presente) e il collegamento all'impianto di adduzione dal pozzo privata.

Gli infissi apposti sulle aperture architettoniche di facciata, hanno intelaiatura metallica e specchiatura e vetro.

Lo stato manutentivo generale è buono, e come già detto, l'assenza della parete divisoria con la limitrofa unità immobiliare confinante, pregiudica un po' la fruibilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-o-o-o-o-o-o-o-o-

La terza, la quarta e la quinta unità immobiliare sottoposte a pignoramento sono catastalmente identificate dalla ***particella 140 subalterno 1, dalla particella 141 subalterni 5 e 6, e dalla particella 151 subalterno 1.***

Nell'elaborato progettuale allegato alla pratica edilizia n. 37/2012 e nella successiva variante di cui alla pratica n. 26/2017, le suddette porzioni immobiliari sono denominate come lotto 2E (particella 140), come lotto 2F (particella 141) e come lotto 2G (particella 151).

Rispetto alle altre unità immobiliari del comparto, quelle sopra identificate sono carenti della pavimentazione interna, degli infissi in facciata, dell'impianto elettrico e dei vari setti divisori di delimitazione, configurandosi attualmente come un unico ambiente, avente superficie complessiva pari a circa mq. 9.000 (novemila).

All'interno sono presenti un po' ovunque, ingenti quantità di materiale eterogeneo e scarti provenienti dal cantiere edile.

Al momento che verranno realizzati tutti i setti divisori previsti da progetto, avremo due unità immobiliari più grandi, ognuna delle quali avrà una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 4.000, ed una unità immobiliare più piccola contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a mq. 1.000.

Quando verrà completata anche la pavimentazione interna, l'altezza utile sarà pari a circa ml. 8,70, esattamente come riscontrato nelle adiacenti porzioni immobiliari già finite.

Ad integrazione delle suddette unità immobiliari, sono previsti dei resedi esclusivi distribuiti sul lato fronte strada e nella parte retrostante, per complessivi mq. 4.900 di superficie netta.

Anche in questo caso, manca la pavimentazione di finitura da applicare nelle porzioni di resede antistanti la strada di comparto.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A lato dell'unità immobiliare identificata dalla particella 151, si sviluppa un ampia area pianeggiante definita dalle particelle 133, 134, 142, 152, 153, 154, 155 e 156 sulle quali, stando allo schema progettuale di cui alla tavola 06 del permesso a costruire n. 10/2011, sarebbe previsto un ampio piazzale privato nonché dei parcheggi privati.

I tutto si sviluppa su un area di circa mq. 15.000.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01-17, 02-13 e 02-14 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Muciafora - Arezzo

Il compendio immobiliare è costituito unicamente da terreni a prevalente vocazione agricola, tra loro accorpati, nonché dislocati su un versante collinare in prossimità del nucleo abitativo di Muciafora.

Per esattezza si tratta di dieci piccoli appezzamenti di terreno adibiti a seminativo e in parte sovrastati da vegetazione boschiva, che nell'insieme occupano un area di poco inferiore a mq. 7.000.

Nelle immediate vicinanze dei suddetti terreni, è presente un'altra piccola area scoperta di forma trapezoidale, catastalmente classificata come area urbana, ed avente estensione planimetrica di circa mq. 21.

Tale area può essere semplicemente visionata raggiungendo la cima di muro in pietra che corre lungo una strada campestre, ma di fatto non è accessibile in quanto si colloca all'interno di una più ampia zona a verde (giardino) di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura.

La predetta area a verde che comprende la piccola porzione di terreno sottoposto a pignoramento, è totalmente recintata da un muro in pietra, entro cui si collocano due cancelli (carrabile + pedonale) prospicienti alla viabilità pubblica.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'accesso alla maggior parte dei terreni, avviene percorrendo la strada provinciale della Libbia dall'abitato della Chiassa Superiore in direzione dell'abitato di Ponte alla Chiassa.

Dopo circa 1,8 chilometri, alla nostra destra si intravede uno slargo totalmente asfaltato, con segnaletica verticale che indica l'immissione nella strada che conduce all'abitato di Muciafora.

Imboccata tale strada, la si deve percorrere in salita costeggiando i vari campi per circa 800 metri fintanto che non si raggiunge l'abitato di Muciafora, formato da un agglomerato di antichi fabbricati realizzati in muratura di pietrame.

Svoltando subito a destra, e quindi avanzando nell'abitato di Muciafora, dopo pochi metri ci si immette in una strada campestre.

Si percorre la strada campestre in discesa per circa 150 metri, fintanto che alla nostra sinistra non si incontra un muretto in pietra posato a secco alto circa 60 centimetri, sul quale è presente un ampio varco carrabile che immette in alcuni terreni agricoli.

Addentrandosi dentro al varco praticato sul muro, ci troviamo a transitare direttamente sul terreno identificato della particella 1098, che di fatto dovrebbe rappresentare un sentiero rettilineo (parzialmente definito nello stato dei luoghi da alcuni picchetti in legno) per raggiungere fisicamente i restanti terreni pignorati, ubicati a poche decine di metri.

Guardando frontalmente con le spalle rivolte verso la strada campestre, si nota una macchia boschiva che sovrasta una parte dei terreni pignorati.

I restanti terreni pignorati sono destinati a seminativo e sono sovrastati solo da vegetazione arbustiva di tipo spontaneo.

Tali terreni si trovano propria dietro alle alberature della macchia boschiva poc'anzi descritta.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto attiene l'area urbana identificata dalla particella 341 subalterno 2, l'accesso avviene percorrendo sempre la strada pubblica direzione dell'abitato di Muciafora.

Trenta metri prima di arrivare al nucleo abitativo di Muciafora, alla nostra destra si diparte una rampa carrabile piuttosto ampia, che termina di in corrispondenza due cancelli metallici identificati dal civico n. 11/B.

Oltre a tali cancelli si sviluppano dei camminanti carrabili e pedonali che attraversano un giardino completamente inerbito, si cui insistono anche cipressi, piante di olivo e altre essenza arboree, nonché alcuni piccoli manufatti in muratura.

La nostra area urbana si colloca all'interno di questo contesto, e nello specifico, si trova in posizione diametralmente opposta rispetto ai manufatti in muratura ivi presenti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01-18 e 02-15 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Ruscello - Arezzo

Il compendio immobiliare in Località Ruscello, comprendeva inzialmente tre aree scoperte di modesta estensione, ubicate in posizione alquanto ravvicinata tra di loro, e sempre in prossimità di altrettanti edifici residenziali.

In corso di perizia, una delle tre aree è stata estromessa dalla procedura (si tratta della particella 444) a seguito di istanza si opposizione da parte di un soggetto terzo.

L'area, oltre a non avere nessun tipo di redditualità, era anche interclusa, e di fatto costituiva parte del resede e di un camminamento pedonale privato, appartenente proprio al soggetto che ha fatto l'istanza di opposizione.

Restano pertanto all'interno della procedura esecutiva le altre due aree identificate dalla particella 442 subalterno 7, e dalla particella 443 subalterno 10, che sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contraddistinte dalle stesse criticità di interclusione e di mancata redditualità che aveva la particella estromessa dalla procedura.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Giunti nella parte collinare dell'abitato di Ruscello e trovandosi in corrispondenza della Chiesa di San Michele Arcangelo, dobbiamo svoltate a sinistra , costeggiando un imponente muraglione di sostegno rivestito in pietra, oltre al quale si erge un piccolo condominio multipiano a destinazione residenziale.

In prossimità del cancello di ingresso con il Civico n.46/3, si intravede un vialetto carrabile rettilineo parzialmente inghiaiato che termina in corrispondenza di una villetta.

L'area, catastalmente identifica dalla particella 442 subalterno 7, rappresenta una porzione di quel vialetto carrabile, limitatamente ad una consistenza di circa mq. 12.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Ripartendo dalla Chiesa di San Michele Arcangelo, questa volta dobbiamo dirigerci a destra, lungo la strada pubblica

Ad un certo punto la strada si incrocia con un altro tracciato situato alla nostra sinistra che si sviluppa in salita.

Percorso tale tracciato per circa 70 metri, alla nostra sinistra si sviluppa un piazzale lastricato con mattonelle in cemento autobloccanti, asservito ad una piccola palazzina su due piani, facilmente riconoscibile per avere una particolare scala esterna realizzata in aderenza sulla facciata.

L'area, catastalmente identifica dalla particella 443 subalterno 10, rappresenta una porzione di quel piazzale lastricato, limitatamente ad una consistenza di circa mq. 12.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01-12 e 02-08 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Viale Cittadini n. XX - Arezzo

Il compendio immobiliare è formato da un appartamento di civile abitazione situato al piano primo, corredato di un vano cantina al piano terra e di una piccola porzione di resede sovrastato da una copertura rigida a sbalzo.

Il tutto si collocata all'interno di una palazzina condominale multipiano in gran parte ricostruita alla fine della seconda guerra mondiale, ubicata in prossimità del centro storico del Comune di Arezzo, nonché a poche decine di metri dalla stazione ferroviaria.

La struttura in elevazione dell'edificio principale è costituita da muratura portante in mattoni, con solai interpiano e copertura (del tipo a capanna) in latero-cemento.

Le facciate esterne sono tutte intonacate e tinteggiate con colori chiari, e a parte qualche ammaloramento superficiale rilevabile nelle porzioni maggiormente esposte nonché in quelle in prossimità del marciapiede, si trovano sostanzialmente in nomali/buone condizioni di manutenzione.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

L'accesso al vano scala condominale avviene direttamente dal marciapiede che costeggia la viabilità pubblica, e quindi attraverso un portoncino in alluminio con specchiatura in vetro.

Avuto accesso al vano scala e superata una prima rampa formata da tre gradini, si giunge in corrispondenza di un ampio pianerottolo.

Alla nostra sinistra continuano le scale che conducono agli appartamenti soprastanti, mentre alla nostra destra vi è una sorta di corridoio rettilineo che conduce al resede interno quasi integralmente pavimentato, dove sono presenti dei piccoli edifici monopiano disposti in senso longitudinale, in cui sono state ricavate le cantine pertinenziali dei vari appartamenti.

Guardando frontalmente i piccoli edifici, la cantina e l'area sovrastata da copertura rigida oggetto di pignoramento, sono le ultime sulla destra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La cantina è delimitata perimetralmente da paramenti in muratura di mattoni e pietrame, ed è dotata di copertura a falda inclinata sorretta da orditura in legno con tavelloni in laterizio.

Le pareti esterne sono integralmente intonacate e tinteggiate, ma sono contraddistinte da un elevato degrado superficiale imputabile all'umidità di risalita.

Le pareti interne sono state lasciate prevalentemente al grezzo.

La pavimentazione interna è costituita da massetto cementizio, mentre la porta di accesso al locale è in legno.

La cantina è contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 7,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,25 fino ad un massimo di ml. 3,05.

A lato della cantina di sviluppa un area di sagoma rettangolare avente estensione planimetrica di poco superiore a mq. 8,00.

L'area è parzialmente tamponata con delle tavole di legno, ed è sovrastata da una copertura inclinata formata da pannelli sandwich sorretti da struttura metallica ancorata alle pareti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'appartamento occupa l'intero piano primo, e come già detto, è raggiungibile dal vano scala condominale privo di ascensore.

Internamente è formato da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, quattro camere (di cui una dotata internamente di caminetto) un bagno ed un WC che è stato ricavato all'interno di quello che originariamente era un ripostiglio.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 104,00 ed altezza interna pari a ml. 3,20 circa.

Completa la consistenza immobiliare una piccola terrazza a livello che affaccia in direzione della strada pubblica, contraddistinta da una superficie calpestabile netta di poco inferire a mq. 2,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati, e si trovano in buono stato di manutenzione generale.

All'interno dei vani principali è presente una pavimentazione in monocottura, con pavimentazione e rivestimenti ceramici nelle pareti della cucina e dei due bagni.

I serramenti interni ed esterni sono in legno e sono abbastanza datati.

Quelli esterni, sono dotati di specchiature in vetro semplice e sistema di oscuramento a mezzo di ante, sempre in legno.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento alimentato da caldaietta a metano (anche per la produzione di acqua calda) situata in cucina, e l'impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale.

Gli impianti sono risultati funzionanti e in buono stato manutentivo generale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01-19 e 02-16 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreni in Località Caldesi - Arezzo

Il compendio immobiliare, come meglio si evince da quanto è stato delineato nello sviluppo planimetrico di cui all'allegato 02-17 della perizia, è formato da ventisei appezzamenti di terreno agricolo disseminati in maniera abbastanza frammentata sulle colline che si trovano tra Palazzo del Pero e sulle colline a confine con il Comune di Castiglion Fiorentino.

Normalmente l'accesso avviene partendo da viabilità pubbliche asfaltate, da cui poi è necessario allontanarsi per imboccare delle strade poderali non sempre facilmente percorribili con normali autoveicoli, e in ultimo, percorrendo a piedi dei sentieri campestri che si sviluppano in mezzo a campi e soprattutto in mezzo ad una fitta vegetazione boschiva.

Le descrizioni dettagliate di come si possa accede singolarmente ai vari appezzamenti di terreno risulta oltremodo complessa e ci si dovrebbe dilungare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si può solo far presente che l'accesso più veloce e in qualche modo più agevole per raggiunge la maggior parte dei terreni, avviene partendo dalla Località Santa Caterina, una frazione del Comune di Castiglion Fiorentino.

Dall'abitato di Santa Caterina, una volta lasciata la strada principale, bisogna seguire la strada secondaria che si sviluppa in salita, dirigendoci verso la Chiesa di Caldesi ed il relativa nucleo abitativo poco distante.

Qui giunti si prosegue ulteriormente la percorrenza della strada verso est.

Una parte dei terreni si trovano in prossimità della sede stradale; molti altri sono invece accessibili percorrendo viabilità secondarie di tipo vicinale e tracciati campestri.

Si tratta fondamentale di terreni agricoli, una parte dei quali sono accorpati, e che nell'insieme coprono un'area di poco superiore a mq. 111.000 (circa 11 ettari).

La coltura prevalente rilevata è quella boschiva, e solo in minima parte ci sono piccoli appezzamenti di terreno destinati a pascolo e ad incolto.

La parte dei terreni che risulta maggiormente accorpata (circa 4 ettari di bosco), è attualmente assoggettata ad un contratto per i fondi rustici, ed è condotta da un coltivatore diretto che svolge la sua attività nel Comune di Bucine.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli allegati 01-20 e 02-17 della perizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari per la stima

In questa sezione della perizia, verrà illustrata la metodologia in virtù della quale sono stati determinati i valori dei singoli compendi immobiliari sottoposti a pignoramento.

Preliminarmente sono necessari dei chiarimenti ed alcune precisazioni in merito alle scelte operate dallo scrivente, ***in virtù delle quali alcuni immobili***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignorati, sono stati estromessi volontariamente dalla stima, e più esattamente:

1) Area urbana in Via Benedetto Croce, catastalmente censita alla sezione di Arezzo/A, al foglio 105, particella 174, subalterno 28.

A prescindere dalla certificazione notarile che ne attesta la provenienza e la titolarità, la predetta area urbana non potrà essere mai venduta in quanto è un marciapiede pubblico.

Formalmente manca solo l'atto con cui il Comune di Arezzo lo prende ufficialmente in carico.

_o_o_o_o_o_o_o_

2) Appezzamento di terreno in Località Badicorte, catastalmente censito nel Comune di Marciano della Chiana, al foglio 7, particella 122.

Il terreno, a prescindere dalla certificazione notarile che ne attesta la provenienza e l'effettiva titolarità, disquisendo dal fatto che catastalmente risulta ancora classificato come un terreno agricolo, è di fatto una strada di lottizzazione su cui attualmente insiste un parcheggio quasi interamente ultimato.

Sull'area dovrà essere ancora realizzato un secondo parcheggio.

Le suddette urbanizzazioni, una volta che saranno ultimate e collaudate (tale incombente rimane a carico dei futuri acquirenti dei lotti che andremo a costituire), devono, in base alle clausole della convenzione edilizia in atti, essere cedute gratuitamente al Comune di Marciano della Chiana, ed ovviamente non possono essere vendute nell'ambito della procedura esecutiva.

_o_o_o_o_o_o_o_

3) L'impianto e/o gli impianti fotovoltaici integrati sulla copertura di tutto l'edificio Località Badicorte catastalmente censiti nel Comune di Marciano della Chiana, al foglio 7, particella 137 subalterno 1, particella 138 subalterno 4, particella 140 subalterno 2, particella 141 subalterno 4, particella 148 subalterno 2 e particella 151 subalterno 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli impianti fotovoltaici sono integrati sulla copertura dell'edificio produttivo in cui si collocano gli immobili pignorati, nonché quelli di proprietà di soggetti terzi.

La posa in opera degli impianti fotovoltaici è stata preceduta dalla costituzione di un apposito diritto di superficie avente durata di 25 anni mediante atto del 11/07/2011, nonché dalla costituzione di specifiche servitù di passaggio (anche per cavidotti) per poterlo gestire e mantenere per la durata in cui è vigente il diritto di superficie.

Gli impianti non appartengono alla società debitrice, *ma bensì ad altra società che e che è estranea alla procedura*, e verso cui i due creditori procedenti non hanno formalmente titolo.

Il problema di fondo da cui è scaturito il pignoramento, risiede nell'accatastamento dei predetti impianti fotovoltaici.

L'accatastamento sarebbe dovuto avvenire diversamente, scindendo la titolarità del lastrico dalla titolarità degli impianti.

L'errata modalità di accatastamento, ha fatto sì che tutti gli impianti venissero formalmente intestati alla società debitrice per il diritto di piena proprietà, e purtroppo, allo stato attuale non è più possibile rettificare l'accatastamento effettuato in data 24 Giugno 2013.

In definitiva, gli impianti pignorati non possono essere pignorati e venduti nell'ambito delle odierne procedute perché non appartengono formalmente alla società debitrice ancorchè intestate alla stessa nei certificati catastali.

A decretarlo è proprio l'atto con cui è stato costituito il diritto di superficie (si veda allegato 06-11 della perizia).

Sarebbe pertanto opportuno liberarli dai vari incombenti per non creare problemi all'effettivo proprietario/gestore.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4) Cabine elettriche e cabine inverter realizzate in prossimità dell'edificio produttivo in Località Badicorte catastalmente censite nel Comune di Marciano della Chiana, al foglio 7, particelle 143, 144, 145 e 146.

Analoghe considerazioni sulla invendibilità, valgono anche per quattro cabine elettriche, anche se formalmente intestate alla società debitrice.

Le due cabine identificate dalle particelle 145 e 146, oltre al fatto che sarebbero da considerarsi intercluse stante la mancanza delle aree su cui insistono, ossia quelle identificate delle particelle 149 e 150, di fatto contengono gli inverter in cui si concentra l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico integrato nella copertura dell'edificio, e pertanto sono da considerare strumentali e funzionali all'impianto stesso, anche in ragion del fatto che è stata costituita un apposita servitù.

In linea teorica non appartengono alla società proprietaria dell'impianto fotovoltaico, e sempre in linea teorica possono essere anche pignorate e vendute, ancorchè il ricavato dall'eventuale vendita coattiva sia praticamente nullo.

Per quanto attiene le due cabine identificate dalle particelle 143 e 144, ubicate ai margini del fabbricato produttivo nella zona dove dovrà essere realizzato il secondo parcheggio da cedere al Comune, le stesse sono attualmente in uso all'Enel, al quale dovranno essere cedute gratuitamente in base a clausole contrattuali siglate a suo tempo con l'attuale proprietà.

Le predette cabine alimentano più utenze della zona, tra cui il costruendo edificio produttivo.

La vendita delle stesse nell'ambito della procedura esecutiva è cosa alquanto improbabile.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

5) Area urbana in Località Muciafora catastalmente censita nel Comune di Arezzo/A, al foglio 12, particella 341 subalterno 2.

L'area urbana, a prescindere dalla certificazione notarile che ne attesta la provenienza e l'effettiva titolarità, è una porzione di terreno avente estensione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pari a mq. 21, che si colloca all'interno di un'altra proprietà (giardino con camminanti e vari manufatti) totalmente recintata, accessibile esclusivamente da cancelli privati frontestanti la strada pubblica.

Oltre ad avere un valore pressochè nullo, può essere oggetto di un'istanza di opposizione, così come è avvenuto per un'altra urbana in Località Ruscello, che per comune consenso dei creditori, è stata estromessa definitivamente dalla procedura ancorchè intestata alla società debitrice.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

6) Aree urbane in Località Ruscello catastalmente censite nel Comune di Arezzo/B, al foglio 34, particella 442 subalterno 7, nonché particella 443 subalterno 10.

In sede descrittiva e in sede di rappresentazione grafica-fotografica, si è dato atto che le due aree urbane, pur essendo effettivamente intestate alla società debitrice, non sono funzionalmente autonome come accesso, non sono in grado di produrre reddito, e ancorchè potenzialmente vendibili, il ricavato dalla vendita sarebbe nullo in ragione delle loro palesi caratteristiche.

Una di esse (particella 443 sub. 10), può essere oggetto di istanza di opposizione in quanto di colloca all'interno di un resede condominale e privato, mentre l'altra (particella 442 sub. 7) è parte integrante di un viale carrabile di acceso in uso a più proprietà, tra cui uno stabile condominale direttamente confinante.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Fatte le suddette precisazioni, passiamo all'ambito estimativo vero e proprio.

L'intento iniziale era quello di effettuare una stima pluri-parametrica con la metodologia MCA (Market Comparision Approach), e a tal fine sono stati ricercati dei "comparabili", dove per comparabili si intendono atti di compravendita recenti, quanto meno rogati negli ultimi sette/otto mesi tra l'anno 2021 e l'anno 2022.

Per la ricerca dei comparabili è stato necessario partire dai dati catastali verificando se, rispetto agli immobili oggetto di stima, ve ne fossero altri nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

medesimo foglio di mappa o in quelli limitrofi, con la analoghe caratteristiche quali la destinazione, la classe, la consistenza e la rendita.

Una volta individuati gli immobili da utilizzare come potenziali comparabili, è stato necessario incrociare i dati di questi ultimi con i registri di pubblicità immobiliare (Conservatoria), allo scopo di individuare la sussistenza o meno di atti di compravendita dai quali desumere i valori di scambio, le consistenze, lo stato manutentivo, etc.

Purtroppo questo tipo di ricerca effettuata per le diverse destinazioni occorrenti (commerciale, abitativo, depositi, posti auto, etc) ha dato esito negativo, cioè non è stato possibile individuare atti di compravendita recenti.

A fronte di tale esito, sono stati analizzati preliminarmente gli ultimi valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, cioè quelli relativi al secondo semestre 2021.

I parametri OMI sono stati ricercati ed analizzati distinguendo la tipologia immobiliare e la zona, atteso che per una stessa tipologia immobiliare (ad esempio abitazione) il valore è alquanto mutevole.

L'analisi dei valori OMI è stata concepita per finalità propedeutica, nel senso che lo scrivente è consapevole che i valori riportati nelle pubblicazioni OMI rappresentano un mero parametro economico di riferimento che non è sostitutivo di una stima.

Per questo motivo, sono state condotte delle indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari del settore, oltre ad analizzare i vari annunci di vendita reperibili su riviste specializzate e su internet.

I vari annunci di vendita che si possono osservare attualmente nel web e nelle bacheche delle agenzie immobiliari, non rappresentano un vero e proprio "comparabile" in quanto l'annuncio costituisce una semplice "offerta".

Gli annunci di vendita sono stati ponderati e analizzati molto attentamente, e nei limiti del possibile, è sono stati effettuati dei sopralluoghi per individuare fisicamente gli immobili ed il contesto in cui si collocano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutto questo per capire quali elementi di merito e di demerito possono influenzare la formazione del prezzo finale.

Partendo dalla suddetta analisi di mercato, sono stati pertanto elaborati e costruiti i vari parametri economici da utilizzare per l'odierna stima e quindi da applicare ad ogni singolo immobile.

Ciò è avvenuto in funzione di medie ponderate dove sono stati considerati vari aspetti e peculiarità, tra cui l'ubicazione, lo stato manutentivo, le consistenze etc.

Nel determinare il suddetto prezzo/valore unitario, si è tenuta in considerazione la finalità della stima che è preposta ad una vendita coattiva.

Nel determinare i parametri economici, è stata inoltre considerata l'attuale stagnazione immobiliare, da cui emergono delle tempistiche di vendita abbastanza lunghe per immobili di tipo ordinario, che siano di tipo abitativo, commerciale, artigianale, direzionale, cantine, etc.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

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

1) ***La superficie commerciale.***

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

Per le pertinenze accessorie quali terrazze/logge, fondi, cantine, resedi, etc, sono stati utilizzati dei coefficiente di omogeneizzazione (indici mercantili) al fine di equipararle alla superficie della porzione immobiliare principale.

Tali coefficienti, nell'ambito delle pertinenze esterne sono variabili in funzione delle consistenze.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

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

Come già precisato, il prezzo unitario varierà da immobile ad immobile, e nello specifico è stato determinato sulla base di medie ponderate attenendosi ai dati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ricavati da indagini di mercato e da annunci di vendita riguardanti immobili con caratteristiche sostanzialmente simili.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

3) ***Lo stato di conformità e di corrispondenza degli immobili.***

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

In presenza di difformità edilizie sanabili e/o comunque regolarizzabili, è stato determinato il costo comprendente sia la sanzione amministrativa, sia le spese tecniche occorrenti per la presentazione delle varie istanze (eventuali accatastamenti, pratiche di sanatoria edilizia, etc.), sia eventuali oneri accessori.

Infine, al valore di stima sono stati applicati ulteriori deprezzamenti forfetari del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, stante la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per effetto di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

4) ***Lo presenza di contratti opponibili.***

La sussistenza di un contratto di affitto opponibile alla procedura, è stato opportunamente considerato in funzione dell'immobile a cui è vincolato, e a cui potrebbe tecnicamente conferire un valore aggiunto.

Tuttavia, la presenza di un contratto di locazione andrebbe considerato come elemento che può riflettersi negativamente sul valore del bene per molteplici fattori, come ad esempio l'impossibilità immediata per l'acquirente di stabilirvi la propria residenza.

Nel nostro caso, sono una parte degli immobili sono occupati in forza di un contratto di locazione, e dove sono stati valutati fattori potenzialmente penalizzanti, è stato applicato un abbattimento del valore del 3%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

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 applicati per compravendite immobiliari che si possono ritenere simili.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Superfici commerciali e stima

Via del Saracino n. XX - Arezzo

Sotto il profilo tipologico e costruttivo, la porzione immobiliare rientra nell'ordinarietà, e non è dotata di finiture o di rifiniture di particolare pregio, se non quelle che gli conferiscono impropriamente una destinazione abitativa, ad oggi non legittimabile.

Pur rientrando nell'ordinarietà, la sua ridotta consistenza, e soprattutto la sua particolare collocazione (in pieno centro storico), la rendono abbastanza appetibile.

Notoriamente, le dotazioni accessorie delle abitazioni e anche delle attività commerciali/artigianali situate nel centro storico cittadino, sono abbastanza limitate.

Chi sceglie di risiedere stabilmente o di lavorare nel centro storico, molto spesso ha l'inderogabile necessità ed esigenza di reperire spazi e/o ambienti nelle immediate vicinanze della propria abitazione o delle proprie attività qualora ne siano sprovvisti.

L'immobile in oggetto, si presta proprio a diventare una comoda pertinenza.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sia sulle informazioni acquisite da operatori del settore sia dai dati ricavati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fatte le opportune ponderazioni, tenuto conto dello stato manutentivo, della collocazione, e di quant'altro può influire, si è giunti a determinare un valore unitario di Euro 900,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano terra (deposito)	53,00	1,00	53,00
Totale superficie			**53,00**

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

mq. 53,00 x Euro 900,00/mq. = Euro 47.700,00

Da tale valore vengono detratti i costi per la regolarizzazione edilizia ed eventuale presentazione di planimetria aggiornata, per complessivi Euro 6.000,00, ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 47.700,00 – Euro 6.000,00 = Euro 41.700,00.

Infine, 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 nota 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 41.700,00 – (41.700,00 x 15%) = ***Euro 35.445,00 che si arrotonda per difetto in Euro 35.400,00.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Porta Buja n. XX(locali commerciali)

In ambito tipologico e costruttivo, la porzione immobiliare rientra nell'ordinarietà, ancorchè dotata di buone finiture e rifiniture.

Come già evidenziato in sede di verifica della congruità del canone di locazione, il mercato degli immobili commerciali nel centro storico o in prossimità dello stesso è abbastanza altalenante e variegato, ed è condizionato da molteplici fattori, tra cui spicca soprattutto la posizione rispetto a zone di alto transito.

Un esempio lampante per quanto attiene la posizione, è dato dall'annuncio di vendita relativo al Caffè dei Costanti, nota è storica attività situata in pieno centro storico, proprio in Piazza San Francesco.

omesso

Oltre a trovarsi in ottima posizione, l'immobile è dotato di buone rifiniture e finiture, ed in base alle consistenze dichiarate dall'annuncio, si ricava un prezzo unitario di Euro 1.875/mq.

Per ovvie ragioni, il suddetto parametro economico (pur restando vincolato ad un annuncio di vendita) non può essere applicato per i fondi commerciali in Via Porta Buija.

Spostandoci in zona leggermente più periferica ma pur sempre in prossimità del centro storico, i parametri economici per immobili commerciali cambiano, come meglio si evince dai seguenti annunci di vendita.

omesso

L'annuncio tratta di un immobile commerciale di piccole dimensioni situato in una traversa interna di Corso Italia.

In base al rapporto consistenza/prezzo, si determina un parametro unitario medio (considerando l'incidenza del soppalco) di Euro 1.465,00/mq.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

omesso

L'annuncio si riferisce ad un immobile che ha molte analogie con quello situato in Via Porta Buija, anche in ambito di utilizzo (ristorante-pizzeria).

In base al rapporto consistenza/prezzo indicato nell'annuncio, si determina un parametro unitario di Euro 1.300,00/mq.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

omesso

L'annuncio si riferisce ad un immobile commerciale situato in Via Petrarca, ossia in posizione diametralmente opposta al fondo commerciale di Via Porta Buija.

In base al rapporto consistenza/prezzo indicato nell'annuncio, si determina un parametro unitario di circa Euro 1.450,00/mq.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", il prezzo unitario è stato determinato in funzione di medie ponderate basandosi sia sulle informazioni acquisite da operatori del settore sia dai dati ricavati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni, tenuto conto dello stato manutentivo, della collocazione, e d quant'altro può influire, si è giunti a determinare un valore unitario di Euro 1.450,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano terra (locali comm.)	142,00	1,00	142,00
Piano terra (locali accessori)	52,60	0,50	26,30
Piano terra (resede esterno)	172,00	0,05	8,60
Totale superficie			**176,90**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

mq. 176,90 x Euro 1.450,00/mq. = Euro 256.505,00.

Da tale valore vengono detratti i costi per la regolarizzazione edilizia precedentemente determinati in Euro 2.500,00, ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 256.505,00 – Euro 2.500,00 = Euro 254.005,00.

Infine, 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 nota 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 254.005,00 – (254.005,00 x 15%) = ***Euro 215.904,24 che si arrotonda per difetto in Euro 215.900,00.***

L'immobile è attualmente assoggettato ad un contratto di locazione commerciale risultato congruo, in virtù del quale produce una rendita annuale di Euro 24.000,00.

_o_o_o_o_o_o_o_

Via Porta Buja n.xxxxx (vani abitativi -affittacamere e soffitta)

In ambito tipologico e costruttivo, le porzioni immobiliari rientrano nell'ordinarietà, ancorchè dotate di discrete finiture e rifiniture.

Le due porzioni immobiliari del piano primo e secondo, raggiungibili da corpo scala interno privo di ascensore, sono state oggetto di interventi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ristrutturazione nella seconda metà degli anni novanta, in virtù dei quali una parte degli ambienti sono stati riconfigurati per un attività di affittacamere.

Le scelte tecniche adottate sono abbastanza discutibili, in ragion del fatto che è stata data più importanza alla creazione di bagni dedicati per ogni singola stanza (molto spesso concentrati in spazi ridottissimi) piuttosto che valorizzare la comoda fruibilità degli ambienti.

L'assenza dei posti auto esclusivi è purtroppo una caratteristica molto diffusa per gli immobili nel centro storico, e nella fattispecie, il problema è in parte superabile avvalendosi dei parcheggi a pagamento della ex caserma Cadorna.

Ai fini estimativi, i locali destinati all'attività dell'affittacamere, vengono uniformati ai locali abitativi mediante coefficiente correttivo.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", il prezzo unitario è stato determinato in funzione di medie ponderate basandosi sia sulle informazioni acquisite da operatori del settore sia dai dati ricavati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni, tenuto conto dello stato manutentivo, della collocazione, e di ogni altro elemento rilevante, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 1.100,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano primo (locali abitativi)	69,30	1,00	69,30
Piano primo (locali affitt.)	38,80	1,05	40,74
Piano primo (terrazze)	11,20	0,20	2,24
Piano secondo (locali affitt.)	96,37	1,05	101,19
Piano secondo (terrazze)	9,30	0,20	1,86
Piano soffitte	56,10	0,50	28,05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale superficie			**243,38**

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

mq. 243,38 x Euro 1.100,00/mq. = Euro 267.718,00.

Da tale valore vengono detratti i costi per la regolarizzazione edilizia precedentemente determinati in Euro 7.500,00 ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 267.718,00 – Euro 7.500,00 = Euro 260.218,00.

Infine, 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 nota 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 260.018,00 – (260.018,00 x 15%) = ***Euro 221.185,30 che si arrotonda per eccesso in Euro 221.200,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Giovacchino Rossini n. xx - Arezzo

In ambito tipologico e costruttivo, le porzioni immobiliari formate da appartamento e garage rientrano nell'ordinarietà, e sono contraddistinte da un evidente obsolescenza e da problematiche manutentive, in parte dovute allo stato di abbandono.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pur avendo tali criticità, il compendio è facilmente collocabile nel mercato immobiliare.

Nella zona, sono stati riscontrati alcuni annunci di vendita di immobili abbastanza simili (di seguito riportati) dove l'offerta varia in una forbice che parte da un minimo di circa Euro 1.000/mq. fino ad un massimo di circa Euro 1.300/mq. per immobili usati e parzialmente da rivedere.

omesso

omesso

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", il prezzo unitario è stato determinato in funzione di medie ponderate basandosi sia sulle informazioni acquisite da operatori del settore sia dai dati ricavati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni, tenuto conto dello stato manutentivo, della collocazione, e di quant'altro può influire, si è giunti a determinare un valore unitario di Euro 1.000,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano secondo (abitazione)	129,50	1,00	129,50
Piano secondo (terrazze)	8,20	0,20	1,64
Piano secondo (veranda)	7,50	0,25	1,88
Piano terra (garage)	43,80	0,50	21,90
Piano terra (resede)	45,00	0,05	2,25
Totale superficie			**157,17**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

mq. 157,17 x Euro 1.000,00/mq. = Euro 157.170,00.

Da tale valore vengono detratti i costi per la regolarizzazione edilizia precedentemente determinati in Euro 2.500,00 ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 157.170,00 – Euro 2.500,00 = Euro 154.670,00.

Infine, 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 nota 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 154.670,00 – (154.670,00 x 15%) = ***Euro 131.469,50 che si arrotonda per eccesso in Euro 131.500,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Viale Pier della Francesca n. 31 - Arezzo

Da un punto di vista tipologico e costruttivo, la porzione immobiliare rientra nell'ordinarietà, trovandosi in buone condizioni manutentive e con dotazioni e finiture interne decisamente sopra agli standard qualitativi riscontrabili in un tradizionale magazzino e/o locale di deposito.

La sua collocazione è abbastanza particolare e la rende abbastanza appetibile, in quanto si trova in prossimità del centro citta e della stazione ferroviaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pur non avendo in dotazione dei parcheggi pertinenziali esclusivi, ha la possibilità di usufruire di quelli a pagamento situati a margine della stazione ferroviaria, nonché a poche decine di metri dall'immobile stesso.

Le ricerche di mercato, non hanno consentito di individuare degli annunci di vendita riguardanti immobili con quelle caratteristiche e con quella particolare destinazione nella zona.

In altri annunci di vendita riguardati immobili con quella destinazione (di seguito riportati), di minor consistenza, ma in condizioni manutentive non propriamente ottimali, con finiture minimali nonché ubicati in un contesto decisamente più periferico rispetto a Viale Pier della Francesca, la richiesta varia da un minimo di circa 500,00/mq. per un deposito da ristrutturare fino ad un massimo di circa Euro 1.100,00/mq. per un deposito ad uso artigianale in discrete condizioni manutentive.

omesso

omesso

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", il prezzo unitario è stato determinato in funzione di medie ponderate basandosi sia sulle informazioni acquisite da operatori del settore sia dai dati ricavati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni, tenuto conto dello stato manutentivo, della collocazione, e di quant'altro può influire, si è giunti a determinare un valore unitario di Euro 1.200,00/mq.

Tale parametro unitario verrà moltiplicato per le seguenti superficie commerciale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano terra (magazzino)	82,90	1,00	82,90
Piano rialzato (magazzino)	42,60	1,00	42,60
Piano rialzato (terrazza)	2,30	0,20	0,46
Totale superficie			**125,96**

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

mq. 125,96 x Euro 1.200,00/mq. = Euro 151.152,00.

Ancorchè alcune difformità interne siano facilmente eliminabili/smontabili, vengono detratti ugualmente i costi di regolarizzazione edilizia (qualora si voglia mantenere lo stato esistente) precedente determinati in Euro 2.500,00 ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 151.152,00 – Euro 2.500,00 = Euro 148.652,00.

Infine, 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 nota 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 148.652,00 – (148.652,00 x 15%) = ***Euro 126.354,20 che si arrotonda per eccesso in Euro 126.400,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via Anconetana n. xxx - Arezzo

Da un punto di vista tipologico e costruttivo, le due porzioni immobiliari rientrano nell'ordinarietà.

La destinazione d'uso rapportata al contesto abbastanza periferico e circoscritto, in cui coesistono due palazzine a prevalente destinazione abitativa, le penalizza un po' in termini di appetibilità nel mercato immobiliare, rendendole potenzialmente acquistabili dai residenti locali o dalle attività che si trovano nelle vicinanze al fine di aumentare la dotazione pertinenziale delle proprie abitazioni e/o locali.

Le ricerche di mercato che sono state svolte, non hanno consentito di individuare degli annunci di vendita riguardanti immobili con quelle caratteristiche e con quella destinazione d'uso nella zona.

Basandosi sulle indicazioni fornite da agenzie immobiliari, nonché prendendo a riferimento le pubblicazioni OMI relative al 2° semestre 2021, valutate le consistenze, e tenuto conto delle penalizzazioni dovute alla loro localizzazione, si è giunti a determinare in valore unitario pari ad Euro 500,00/mq. per la cantina di minor consistenza, e di Euro 550,00/mq. per la cantina di maggior consistenza, per altro contraddistinta da un livello di finitura superiore.

Le superfici commerciali sono le seguenti:

Cantina - particella 289, subalterno 06

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano terra (magazzino)	29,10	1,00	29,10
Piano terra (resede)	1,80	0,05	0,09
Totale superficie			**29,19**

_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cantina - particella 289, subalterno 10

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano terra (cantina)	60,20	1,00	60,20
Piano terra (ripostiglio)	7,90	0,80	6,32
Piano terra (resede)	47,00	0,05	2,35
Totale superficie			**68,87**

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

Cantina - particella 289, subalterno 06

mq. 29,19 x Euro 500,00/mq. = Euro 14.595,00.

Cantina - particella 289, subalterno 10

mq. 68,87 x Euro 550,00/mq. = Euro 37.878,50.

Dal valore della cantina identificata dal subalterno 6, vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia precedente determinati in Euro 2.500,00 ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 14.595,00 – Euro 2.500,00 = Euro 12.095,00.

Infine, 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 nota 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:

Cantina - particella 289, subalterno 06

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Euro 12.095,00 – (12.095,00 x 15%) = Euro 10.280,75, ***che si arrotonda per eccesso in Euro 10.300,00.***

Cantina - particella 289, subalterno 10

Euro 37.878.50 – (37.878,50 x 15%) = Euro 32.196,72, ***che si arrotonda per eccesso in Euro 32.200,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Via Anconetana n. XXXX - Arezzo

Anche in questo caso, le caratteristiche tipologiche costruttive classificano il compendio in ambito di ordinarietà, pur dovendo dare atto che le finiture e rifinite sono state particolarmente curate in sede di realizzazione.

Il compendio, come chiarito in sede di verifica dei titoli edilizi, è alquanto recente e si trova in buone condizioni di manutenzione generale.

La sua collocazione un po' periferica ed il contesto abbastanza circoscritto, penalizzano un po' le dotazioni accessorie, ossia i posti auto presenti nelle immediate vicinanze, che per ovvie ragioni, possono essere maggiormente appetibili per i residenti, e marginalmente per i residenti di immobili che si trovano nelle vicinanze.

Le indagini di mercato svolte, non hanno fatto emergere annunci in quella precisa zona relativamente ad immobili sostanzialmente nuovi, ma piuttosto sono stati rilevati numerosi annunci di immobili usati in Località La Pace/Via Anconetana, e ance zona Pantano e zona Marchionna.

omesso

Per immobili usati di piccola/media consistenza, il prezzo unitario richiesto si attesta mediamente in Euro 1.250,00/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Basandosi sugli annunci di vendita immobiliare, nonché in funzione delle indicazioni economiche fornite da agenzie del settore, sono stati elaborati vari prezzi unitari da applicare ai nostri immobili, che come già detto, sono alquanto recenti e dotati di buone finiture/rifiniture interne.

Per le porzioni abitative oggetto di perizia è stato determinato un parametro unitario di Euro 1.450,00/mq., per i posti auto è stato determinato un valore a corpo di Euro 4.000,00 per i posti auto più piccoli, e di Euro 4.500,00 per l'unico posto auto più grande.

Per le aree urbane è stato determinato un valore unitario di Euro 10,00/mq.

Le superfici commerciali sono le seguenti:

Appartamento- particella 660, subalterno 08.

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano terra (abitazione)	78,00	1,00	78,00
Piano terra (loggiato)	33,00	0,30	9,90
Piano terra (resede)	135,00	0,05	6,75
Totale superficie			**94,65**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Appartamento- particella 660, subalterno 11.

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano primo (abitazione)	61,60	1,00	61,60
Piano primo (loggiato)	26,40	0,30	7,92
Piano secondo (soffitte)	64,30	0,50	32,15
Piano secondo (terrazze)	40,20	0,20	8,04
Totale superficie			**109,71**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Posti auto scoperti- particella 660, subalterni 13, 16, 17 e 20.

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano terra (p. auto sub. 13)	13,00	1,00	13,00
Piano terra (p. auto sub. 16)	13,00	1,00	13,00
Piano terra (p. auto sub. 17)	13,00	1,00	13,00
Piano terra (p. auto sub. 20)	17,00	1,00	17,00
Totale superficie			**56,00**

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Aree urbane- particella 660, subalterni 2 e 3.

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Area urbana (sub. 02)	30,00	1,00	30,00
Area urbana (sub. 3)	75,00	1,00	75,00
Totale superficie			**105,00**

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

Appartamento - particella 660, subalterno 08

mq. 94,65 x Euro 1.450,00/mq. = Euro 137.242,50.

Appartamento - particella 660, subalterno 11

mq. 109,71 x Euro 1.450,00/mq. = Euro 159.079,50.

Posti auto scoperti - particella 660, subalterni 13, 16, 17

n. 3 x Euro 4.000/cadauno = Euro 12.000,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Posto auto scoperto - particella 660, subalterno 20.

n. 1 x Euro 4.500/cadauno = Euro 4.500,00.

Aree urbane - particella 660, subalterni 2 e 3.

mq. 105,00 x Euro 10,00/mq. = Euro 1.050,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dal valore dell'appartamento identificato dal subalterno 11, vengono detratti i costi per l'eventuale presentazione di una planimetria aggiornata determinati in Euro 500,00 ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 159.079,50 – Euro 500,00 = Euro 158.579,50.

Considerato che entrambi gli alloggi e tre posti auto sono attualmente assoggettati a due diversi contratti di locazione, e che tale onere (non opponibile alla procedura) è un fattore penalizzante per chi intenderà acquistare con l'intento di stabilivi la propria residenza, i valori precedentemente determinati, vengono abbattuti del 3% in considerazione della durata dei contratti.

Il valore rettificato è pertanto il seguente:

Appartamento - particella 660, subalterno 08

Euro 137.242,50 – (Euro 137.242,50 x 3%) = Euro 133.125,22.

Appartamento - particella 660, subalterno 11

Euro 158.579,50 – (Euro 158.579,50 x 3%) = Euro 153.822,11

Posti auto scoperti - particella 660, subalterni 13, 16, 17

Euro 12.000,00 – (Euro 12.000,00 x 3%) = Euro 11.640,00.

Infine, 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 nota 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:

Appartamento - particella 660, subalterno 08

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Euro 133.125,22 – (Euro 133.125,22 x 15%) = Euro 113.156,43 ***che si arrotonda per difetto in Euro 113.100,00.***

Appartamento - particella 660, subalterno 11

Euro 153.822,11 – (Euro 153.822,11 x 15%) = Euro 130.748,79 ***che si arrotonda per difetto in Euro 130.700,00.***

Posto auto - particella 660, subalterno 13

Euro 3.880,00 – (Euro 3.880 x 15%) = Euro 3.298,00 ***che si arrotonda per eccesso in Euro 3.300,00.***

Posto auto - particella 660, subalterno 16

Euro 3.880,00 – (Euro 3.880 x 15%) = Euro 3.298,00 ***che si arrotonda per eccesso in Euro 3.300,00.***

Posto auto - particella 660, subalterno 17

Euro 3.880,00 – (Euro 3.880 x 15%) = Euro 3.298,00 ***che si arrotonda per eccesso in Euro 3.300,00.***

Posto auto - particella 660, subalterno 20

Euro 4.500,00 – (Euro 4.500,00 x 15%) = Euro 3.825,00 ***che si arrotonda per difetto in Euro 3.800,00.***

Aree urbane - particella 660, subalterno 2 e 3

Euro 1.050,00 – (Euro 1.050,00 x 15%) = Euro 892,50 ***che si arrotonda per difetto in Euro 890,00.***

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Via Caduti di El Alamein n. XX - Arezzo

Anche in questo caso, le caratteristiche tipologiche costruttive classificano il compendio in ambito di ordinarietà.

Il contesto in cui ricade, nonché la ridotta consistenza delle singole unità immobiliari, lo rende mediamente appetibile nel mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le indagini di mercato svolte, non hanno fatto emergere annunci di vendita in quella precisa zona, ma piuttosto sono stati rilevati numerosi annunci riguardanti immobili in zona Pescaiola (Via Pisacane – Via Concini), dove la tipologia prevalente dell'usato e del nuovo è fondamentalmente il bilocale o trilocale.

I prezzi per bilocali e/o trilocali rilevati negli annunci di vendita variano da un valore medio minimo di Euro 1.350,00/mq. per un usato in buone condizioni, fino ad un valore medio massimo di Euro 1.700,00 per un immobile quasi nuovo.

Basandosi sugli annunci di vendita immobiliare riscontrati, nonché in funzione delle indicazioni economiche fornite da agenzie del settore, sono stati elaborati vari prezzi unitari da applicare ai nostri immobili.

Per la porzione abitativa a piano terra è stato determinato un parametro unitario di Euro 850,00/mq., per la porzione abitativa a piano primo è stato determinato un parametro unitario di Euro 1.000,00/mq, mentre per i locali sottotetto (soffitte) è stato determinato un parametro unitario di Euro 500,00/mq.

Le superfici commerciali sono le seguenti:

Monolocale - particella 57, subalterno 08.

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano terra (abitazione)	59,30	1,00	59,30
Totale superficie			**59,30**

_o_o_o_o_o_o_o_

Monolocale - particella 57, subalterno 11 (escluso disimpegno).

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano primo (abitazione)	37,10	1,00	37,10
Totale superficie			**37,10**

_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soffitta - particella 57, subalterno 15.

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano secondo (soffitta)	40,00	1,00	40,00
Totale superficie			**40,00**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Soffitta - particella 57, subalterno 16.

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano secondo (soffitta)	52,60	1,00	52,60
Totale superficie			**52,60**

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

***Monolocale** - particella 57, subalterno 08.*

mq. 59,30 x Euro 850,00/mq. = Euro 50.405,00.

***Monolocale** - particella 57, subalterno 11.*

mq. 37,10 x Euro 1.000,00/mq. = Euro 37.100,00.

***Soffitta** - particella 57, subalterno 15.*

mq. 40,00 x Euro 500,00/mq. = Euro 20.000,00.

***Soffitta** - particella 57, subalterno 16.*

mq. 52,50 x Euro 500,00/mq. = Euro 26.300,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al valore del locale dei due monolocali, vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia precedentemente determinati, ottenendo i seguenti valori depurati:

Monolocale Sub. 08 - Euro 50.405,00 – Euro 4.500,00 = Euro 45.905,00

Monolocale Sub 11 – Euro 37.100,00 – Euro 2.500,00 = Euro 34.600,00

Infine 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 nota 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:

Monolocale - particella 57, subalterno 08.

Euro 45.905,00 – (Euro 45.905,00 x 15%) = Euro 39.019,25 ***che si arrotonda per difetto in Euro 39.000,00.***

Monolocale - particella 57, subalterno 11.

Euro 34.600,00 – (Euro 34.600,00 x 15%) = Euro 29.410,00 ***che si arrotonda per difetto in Euro 29.400,00***

Soffitta - particella 57, subalterno 15.

Euro 20.000,00 – (Euro 20.000,00 x 15%) = ***Euro 17.000,00***

Soffitta - particella 57, subalterno 16.

Euro 26.300,00 – (Euro 26.300,00 x 15%) = Euro 30.245,00 ***che si arrotonda per difetto in Euro 30.200,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Ponte alla Chiassa snc - Arezzo

Il compendio immobiliare, come si è avuto modo di descrivere e documentare, è formato da due posti auto scoperti in prossimità dell'abitato di Ponte alla Chiassa, nonché a ridosso di una strada vicinale su cui insistono degli edifici residenziali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La loro appetibilità nel mercato è tendenzialmente buona, ed è conferita dal fatto che i posti auto sono sempre richiesti.

Nella fattispecie, quelli sottoposti a pignoramento si prestano a diventare una pertinenza aggiuntiva per abitazioni, attività o uffici nelle vicinanze.

In base alle indicazioni economiche fornite da agenzie del settore, nonché in funzione dei valori indicativi ricavati dalle pubblicazioni OMI, si è giunti a determinare un valore unitario di Euro 4.000,00/posto auto.

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

Posto Auto** - **particella 1327, subalterno 04 – Euro 4.000,00.

Posto Auto** - **particella 1327, subalterno 05 – Euro 4.000,00.

Ai suddetti valori 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 nota 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:

Posto Auto** - **particella 1327, subalterno 04.

Euro 4.000,00- (Euro 4.000,00 x 15%) = ***Euro 3.400,00***

Posto Auto** - **particella 1327, subalterno 05.

Euro 4.000,00- (Euro 4.000,00 x 15%) = ***Euro 3.400,00***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Località Rigutino n. XX - Arezzo

Come indicato in sede descrittiva, si tratta di una villetta indipendente di recente epoca di costruzione, sostanzialmente in buone condizioni manutentive generali.

L'edificio si colloca in un contesto residenziale dotato di servizi ed infrastrutture che lo rendono abbastanza appetibile nel mercato immobiliare, soprattutto per chi cerca una residenza in zona tranquilla, lontano dal traffico e dall'inquinamento cittadino.

Da un punto tipologico costruttivo, l'immobile rientra nell'ordinarietà, dovendo comunque dare atto che è dotato di buone finiture e rifiniture interne, nonché di giardino pertinenziale.

Le ricerche di mercato, hanno evidenziato numerosi annunci di vendita nella zona, anche se la prevalenza sono immobili usati (anche di tipo ex colonico) dove il prezzo varia da un minimo di Euro 900,00/mq. (per immobili parzialmente da rivedere e da ristrutturare) fino ad un massimo di Euro 1.300,00/mq. (per immobili in buone condizioni e immediatamente utilizzabili).

Basandosi sugli annunci di vendita immobiliare riscontrati nella zona, nonché in funzione delle indicazioni economiche fornite da agenzie del settore, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, si è assunto un parametro unitario di Euro 1.300,00/mq.

La superficie commerciale è la seguente:

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano terra (locali abitativi)	88,60	1,00	88,60
Piano terra (garage)	21,10	0,50	10,55
Piano terra (loggiato)	12,50	0,30	3,75
Piano terra (resede)	470,00	0,05	23,50
Piano primo (locali abitativi)	91,47	1,00	91,47
Piano primo (loggiato)	2,30	0,30	0,69
Piano primo (terrazze)	12,60	0,20	2,52

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano secondo (soffitte)	64,90	0,50	32,45
Totale superficie			**253,53**

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

mq. 253,53 x Euro 1.300,00/mq. = Euro 329.589,00.

A tale valore, vengono preliminarmente detratti i costi di regolarizzazione edilizia precedentemente determinati in Euro 2.500,00, ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 329.589,00 – Euro 2.500,00 = Euro 327.089,00

Sull'immobile, grava attualmente un contratto di sub-locazione posto in essere dalla promittente acquirente.

Il contratto è potenzialmente opponibile alla procedura, ed in ambito estimativo, tenuto conto che l'attuale canone corrisposto non è congruo, ciò costituirà un fattore penalizzante per chi intenderà acquistare con l'intento di stabilivi la propria residenza.

Il valore depurato dai costi di sanatoria, viene ulteriormente abbattuto del 3% in considerazione che il contratto di sub-affitto.

Il valore rettificato è pertanto il seguente:

Euro 327.089,00 – (Euro 327.089,00 x 3%) = Euro 317.276,33.

Infine, 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 nota 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:

Euro 317.276,33 – (317.276,33 x 15%) = ***Euro 269.684,88 che si arrotonda per eccesso in Euro 269.700,00.***

-o-o-o-o-o-o-o-

Località Rigutino n. XX - Arezzo

Come indicato in sede descrittiva, si tratta di una porzione di villetta bifamiliare di recente epoca di costruzione, sostanzialmente in buone condizioni manutentive generali.

L'edificio si colloca in un contesto residenziale dotato di servizi ed infrastrutture che lo rendono abbastanza appetibile nel mercato immobiliare.

Da un punto tipologico costruttivo, l'immobile rientra nell'ordinarietà, dovendo comunque dare atto che è dotato di buone finiture e rifiniture interne, nonché di giardino pertinenziale.

Il fattore un po' penalizzate è costituito dall'assenza di un garage coperto.

Le ricerche di mercato, hanno evidenziato numerosi annunci di vendita nella zona, anche se la prevalenza sono immobili usati (anche di tipo ex colonico) dove il prezzo varia da un minimo di Euro 900,00/mq. (per immobili parzialmente da rivedere e da ristrutturare) fino ad un massimo di Euro 1.300,00/mq. (per immobili in buone condizioni e immediatamente utilizzabili).

Basandosi sugli annunci di vendita immobiliare riscontrati nella zona, nonché in funzione delle indicazioni economiche fornite da agenzie del settore, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, si è assunto un parametro unitario di Euro 1.250,00/mq.

La superficie commerciale è la seguente:

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano terra (ingresso)	11,70	1,00	11,70
Piano terra (resede)	160,00	0,05	8,00
Piano primo (locali abitativi)	94,30	1,00	94,30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano primo (terrazze)	11,00	0,20	2,20
Piano secondo (soffitte)	65,40	0,50	32,70
Totale superficie			**148,90**

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

mq. 148,90 x Euro 1.250,00/mq. = Euro 186.125,00.

A tale valore, vengono preliminarmente detratti i costi di regolarizzazione edilizia precedentemente determinati in Euro 2.500,00, ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 186.125,00 – Euro 2.500,00 = Euro 183.625,00

Infine, 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 nota 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 183.625,00 – (183.625,00 x 15%) = ***Euro 156.081,00 che si arrotonda per difetto in Euro 156.000,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Rigutino n. XX- Arezzo

Come indicato in sede descrittiva, si tratta di una villetta indipendente di recente epoca di costruzione, sostanzialmente in buone condizioni manutentive generali.

L'edificio si colloca in un contesto residenziale dotato di servizi ed infrastrutture che lo rendono abbastanza appetibile nel mercato immobiliare, soprattutto per chi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cerca una residenza in zona tranquilla, lontano dal traffico e dall'inquinamento cittadino.

Da un punto tipologico costruttivo, l'immobile rientra nell'ordinarietà, dovendo comunque dare atto che è dotato di buone finiture e rifiniture interne, nonché di giardino pertinenziale.

Le ricerche di mercato, hanno evidenziato numerosi annunci di vendita nella zona, anche se la prevalenza sono immobili usati (anche di tipo ex colonico) dove il prezzo varia da un minimo di Euro 900,00/mq. (per immobili parzialmente da rivedere e da ristrutturare) fino ad un massimo di Euro 1.300,00/mq. (per immobili in buone condizioni e immediatamente utilizzabili).

Basandosi sugli annunci di vendita immobiliare riscontrati nella zona, nonché in funzione delle indicazioni economiche fornite da agenzie del settore, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, si è assunto un parametro unitario di Euro 1.300,00/mq.

La superficie commerciale è la seguente:

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano terra (locali abitativi)	77,00	1,00	77,00
Piano terra (garage)	21,70	0,50	10,85
Piano terra (loggiato)	13,50	0,30	4,05
Piano terra (resede)	500,00	0,05	25,00
Piano primo (locali abitativi)	80,70	1,00	80,70
Piano primo (loggiato)	3,00	0,30	0,90
Piano primo (terrazze)	11,40	0,20	2,28
Piano secondo (soffitte)	27,20	0,50	13,60
Totale superficie			**214,38**

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

mq. 214,38 x Euro 1.300,00/mq. = Euro 278.694,00.

A tale valore, vengono preliminarmente detratti i costi di regolarizzazione edilizia precedentemente determinati in Euro 2.500,00, ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 278.694,00 – Euro 2.500,00 = Euro 276.194,00

Infine, 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 nota 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 276.194,00 – (276.194,00 x 15%) = ***Euro 234.764,90 che si arrotonda per difetto in Euro 234.700,00.***

-o-o-o-o-o-o-o-

Località Badicorte – Marciano della Chiana

Porzioni di edificio produttivo

In sede descrittiva, si è dato atto che si tratta di porzioni immobiliari edificate recentemente nell'ambito di un comparto produttivo.

Una parte degli immobili è sostanzialmente ultimata, mentre una parte si trova ancora parzialmente al grezzo con sole le compartimentazioni perimetrali che definisco la sagoma.

Sulla copertura, previa costituzione di un apposito diritto su superficie, è presente un impianto fotovoltaico, che non è compreso nella proprietà del fabbricato.

Le caratteristiche dimensionali piuttosto ampie, ed il particolare contesto che pone gli immobili a distanza alquanto vicinanza rispetto al casello autostradale, sono dei fattori che conferiscono una discreta appetibilità nel mercato immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Un fattore un po' penalizzante è invece dato dal mancato completamento delle opere di urbanizzazione che sono regolamentate da un apposita convenzione edilizia, e che vincolano il rilascio dell'abitabilità.

Basandosi sugli annunci di vendita immobiliare riscontrati nella zona, nonché in funzione delle indicazioni economiche fornite da agenzie e da operatori del settore, tenuto conto delle diverse caratteristiche degli immobili in ambito di completamento, valutate le finiture e rifiniture (ove presenti), è stato determinato un parametro unitario di Euro 420,00/mq. per le porzioni ultimate, e di Euro 110,00/mq. per le porzioni da ultimare.

Tra le porzioni immobiliari completate, rientra anche quella identificata dalla particella 148, in cui manca solamente la parete divisoria con la porzione confinante di altra proprietà non coinvolta nelle odierne procedura.

Per tale porzione immobiliare, e anche per quelle ancora in gran parte da completare, verrà detratto il 50% del costo necessario per realizzare la parete divisoria interna di delimitazione (in base ad un sommario computo, dovendo attenersi a criteri antisismici, quindi dovendo prevedere un'intelaiatura un cemento armato, è stato determinato un costo di circa Euro 85.000,00 per l'intero muro).

Le superfici commerciali sono le seguenti:

Porzione immobiliare identificata dalle particella 137 sub. 1 e 138 sub.3

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano terra	2.012,84	1,00	2.012,84
Piano terra (resede)	1.050,00	0,04	41,60
Totale superficie			**2.054,44**

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Porzione immobiliare identificata dalla particella 148 sub.1

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano terra	1.000,00	1,00	1.000,00
Piano terra (resede)	535,00	0,04	21,40
Totale superficie			**1.021,40**

_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione immobiliare identificata dalla particella 140 sub.1

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano terra	3.990,00	1,00	3.990,00
Piano terra (resede)	2.085,00	0,04	83,40
Totale superficie			**4.073,40**

_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione immobiliare identificata dalla particella 141 sub.5 e sub.6

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano terra	3.990,00	1,00	3.990,00
Piano terra (resede)	2.236,00	0,04	89,44
Totale superficie			**4.079,44**

_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione immobiliare identificata dalla particella 151 sub.1 e dalle particelle 133, 134, 142, 153, 154, 155 e 156.

Piano e/o destinazione d'uso	**Superficie Lorda (mq.)**	*Coefficiente Correttivo*	**Superficie Commerc. (Mq.)**
Piano terra	1.050,00	1,00	1.050,00
Piano terra (resede)	15.719,00	0,03	471,57
Totale superficie			**1.521,57**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura, di manutenzione, di completamento e quant'altro può influire sul giudizio di stima, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

Porzione immobiliare identificata dalle particella 137 sub. 1 e 138 sub.3

mq. 2.054,44 x Euro 420,00/mq. = Euro 862.864,00.

Porzione immobiliare identificata dalla particella 148 sub.1

mq. 1.021,40 x Euro 420,00/mq. = Euro 428.988,00.

Valore al netto del 50% del costo del setto divisorio:

Euro 429.988,00 – (Euro 85,000/2) = Euro 386.488,00.

Porzione immobiliare identificata dalla particella 140 sub.1

mq. 4.073,40 x Euro 110,00/mq. = Euro 448.074,00.

Valore al netto del 50% del costo del setto divisorio:

Euro 448.074,00 – (Euro 85,000/2) = Euro 405.574,00.

Porzione immobiliare identificata dalla particella 141 sub.5 e sub.6

mq. 4.079,44 x Euro 110,00/mq. = Euro 448.738,40.

Valore al netto del 50% del costo di due setti divisori (destro + sinistro):

Euro 448.738,40 – 2x(Euro 85,000/2) = Euro 363.738,40.

Porzione immobiliare identificata dalla particella 151 sub.1 e dalle particelle 133, 134, 142, 153, 154, 155 e 156.

mq. 1.521,57 x Euro 110,00/mq. = Euro 167.732,70.

Valore al netto del 50% del costo del setto divisorio:

Euro 167.732,70 – (Euro 85,000/2) = Euro 124.872,70.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da tali valori, vengono preliminarmente detratti i costi di regolarizzazione edilizia (varante tardiva) precedentemente determinati in Euro 2.500,00, ottenendo il seguente valore depurato:

Porzione immobiliare identificata dalle particella 137 sub. 1 e 138 sub.3

Euro 862.864,00 - Euro 2.500,00 = Euro 860.364,00.

Porzione immobiliare identificata dalla particella 148 sub.1

Euro 386.488,00 – Euro 2.500,00 = Euro 383.988,00.

Porzione immobiliare identificata dalla particella 140 sub.1

Euro 405.574,00 – Euro 2.500,00 = Euro 403.075,00.

Porzione immobiliare identificata dalla particella 141 sub.5 e sub.6

Euro 363.738,40 – Euro 2.500,00 = Euro 361.238,40.

Porzione immobiliare identificata dalla particella 151 sub.1 e dalle particelle 133, 134, 142, 153, 154, 155 e 156.

Euro 124.872,70 – Euro 2.500,00 = Euro 122.372,70.

Infine, 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 nota 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:

Porzione immobiliare identificata dalle particella 137 sub. 1 e 138 sub.3

Euro 860.364,00 – (Euro 860.364,00 x 15%) = *Euro 731.309,40 che si arrotonda per difetto in Euro 731.300,00*

Porzione immobiliare identificata dalla particella 148 sub.1

Euro 383.988,00 – (Euro 383.988,00 x 15%) = *Euro 326.389,00 che si arrotonda per difetto in Euro 326.300,00.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Porzione immobiliare identificata dalla particella 140 sub.1

Euro 403.075,00 – (Euro 403.075,00 x 15%) = ***Euro 342.613,75 che si arrotonda per difetto in Euro 342.600,00.***

Porzione immobiliare identificata dalla particella 141 sub.5 e sub.6

Euro 361.238,40 – (Euro 361.238,40 x 15%) = ***Euro 307.052,64 che si arrotonda per difetto in Euro 307.000,00.***

Porzione immobiliare identificata dalla particella 151 sub.1 e dalle particelle 133, 134, 142, 153, 154, 155 e 156.

Euro 122.372,70 – (Euro 122.372,70 x 15%) = ***Euro 104.016,79 che si arrotonda per difetto in Euro 104.000,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_

Località Badicorte – Marciano della Chiana

Terreni agricoli

Dal comparto produttivo restano esclusi alcuni appezzamenti di terreno che pertanto mantengono la loro vocazione originaria, cioè quella agricola.

In sede descrittiva, e come meglio rappresentato negli elaborati grafici di riferimento, si tratta di cinque appezzamenti di terreno, tre dei quali contigui, contraddistinti da andamento pianeggiante, con estensione pari a circa mq. 39.500,00 (quasi quattro ettari).

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore nonché da associazioni di categoria.

Fatte le opportune ponderazioni, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 30.000/ettaro per i terreni di miglior qualità e di Euro 10.000/ettaro per i restanti terreni.

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

opportuni accertamenti e verifiche, vista l'ubicazione, l'accessibilità e quant'altro può influire, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

Foglio	Particella	Consistenza in mq.	Valore unit. (euro/mq.)	VALORE DI STIMA
7	23	21.020	€ 3,00	€ 63.060,00
7	110	1.030	€ 3,00	€ 3.090,00
7	111	14.450	€ 3,00	€ 43.350,00
7	112	1.620	€ 1,00	€ 1.620,00
7	126	1.470	€ 1,00	€ 1.470,00

Il tutto per un valore complessivo di Euro 112.590,00.

Al suddetto valore di stima 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 nota 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 112.590,00 – (Euro 112.590,00 x 15%) = ***Euro 95.701,50 che si arrotonda per difetto in Euro 95.700,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Muciafora - Arezzo

In sede descrittiva, e come meglio rappresentato negli elaborati grafici di riferimento, si è dato atto che si tratta di dieci appezzamenti di terreno, ubicati in corrispondenza di un versante collinare, e contraddistinti da estensione pari a circa mq. 7.000,00, in cui è presente sia la coltura del bosco che del seminativo.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore nonché da associazioni di categoria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fatte le opportune ponderazioni, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 10.000/ettaro per i terreni a seminativo e di Euro 3.500/ettaro per in terreni a bosco.

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenute conto delle potenzialità, vista l'ubicazione e quant'altro può influire, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

Foglio	Particella	Consistenza in mq.	Valore unit. (euro/mq.)	VALORE DI STIMA
12/A	1088	1.207	€ 0,35	€ 422,45
12/A	1089	569	€ 0,35	€ 199,15
12/A	1090	147	€ 0,35	€ 51,45
12/A	1091	1.008	€ 1,00	€ 1.008,00
12/A	1092	1.006	€ 1,00	€ 1.006,00
12/A	1093	776	€ 1,00	€ 776,00
12/A	1094	826	€ 1,00	€ 826,00
12/A	1095	692	€ 0,35	€ 242,20
12/A	1096	242	€ 1,00	€ 242,00
12/A	1098	489	€ 1,00	€ 489,00

Il tutto per un valore complessivo di Euro 5.262,25.

Al suddetto valore di stima 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 nota 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 5.262,25 – (Euro 5.262,25 x 15%) = ***Euro 4.472,91 che si arrotonda per difetto in Euro 4.400,00.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Viale Cittadini n. XX - Arezzo

In base alle caratteristiche tipologiche costruttive che lo contraddistinguono, il compendio rientra nell'ordinarietà del mercato, pur dando atto che la porzione abitativa, nonostante l'evidente vetustà, è in buono stato manutentivo e ha comunque delle discrete finiture e rifiniture interne.

Un elemento favorevole è dato dalla sua collocazione in prossimità del centro e della stazione ferroviaria.

L'elemento sfavorevole è invece dato dall'assenza di garage e/o posti auto esclusivi, potendo contare soli su quelli a pagamento, che comunque sono ubicati a qualche centinaio di metri dell'immobile.

Le indagini di mercato svolte, non hanno fatto emergere annunci di vendita in quella precisa zona, quanto piuttosto annunci di vendita di immobili simili ma in posizioni più periferiche e in stati manutentivi talvolta peggiori.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", il prezzo unitario è stato determinato in funzione di medie ponderate basandosi sia sulle informazioni acquisite da operatori del settore sia dai dati ricavati nei vari annunci di vendita immobiliare, previo aggiustamento del prezzo.

Fatte le opportune ponderazioni, tenuto conto dello stato manutentivo, della collocazione, e di ogni altro elemento rilevante, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 1.100,00/mq. per la porzione abitativa.

Per quanto attiene l'area urbana, considerato che la stessa ha un basso profilo economico in termini di valore, e ha delle limitate possibilità di utilizzo in quanto può essere adibita solo come area di stoccaggio aperta, viene attribuito un valore forfettario complessivo di Euro 100,00 già al netto degli oneri che ancora vanno corrisposti per la definizione della pratica sanatoria.

Le superfici commerciali dell'appartamento sono le seguenti:

Piano e/o	**Superficie**	*Coefficiente*	**Superficie**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

destinazione d'uso	**Lorda (mq.)**	*Correttivo*	**Commerc. (Mq.)**
Piano terra (ripostiglio)	8,85	0,45	3,99
Piano primo (locali abitativi)	125,40	1,00	125,40
Piano primo (terrazze)	1,90	0,20	0,38
Totale superficie			**129,77**

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di manutenzione, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

Porzione abitativa

mq. 129,77 x Euro 1.100,00/mq. = Euro 142.747,00.

Da tale valore vengono detratti i costi per la regolarizzazione edilizia precedentemente determinati in Euro 4.500,00, ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 142.747,00 – Euro 4.500,00 = Euro 138.247,00.

Infine, 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 nota 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 138.247,00 – (138.247,00 x 15%) = Euro 117.509,95 che si arrotonda per difetto in Euro 117.500,00.

L'appartamento e la cantina pertinenziale sono pignorati limitatamente alla quota di 1/6 che rapportato al suddetto valore totale equivale ad Euro 19.583,34, arrotondabile in Euro 19.580,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A tale valore si dovrà aggiungere quello dell'area urbana (pignorata per l'intero), determinato forfettariamente in Euro 100,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Località Caldesi – Arezzo

In sede descrittiva, e come meglio rappresentato negli elaborati grafici di riferimento, si è dato atto che si tratta di ventisei appezzamenti di terreno a carattere prevalentemente boschivo, distribuiti in maniera frammentata in zona collinare, e contraddistinti da estensione globale di circa undici ettari.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", sono stati determinati vari prezzi in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore nonché da associazioni di categoria.

Fatte le opportune ponderazioni, tenuto conto della zona, della coltura e dell'accessibilità si è giunti a determinare un valore unico pari ad Euro 3.000/ettaro.

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenute conto delle potenzialità, vista l'ubicazione e quant'altro può influire, *attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:*

Foglio	Particella	Consistenza in mq.	Valore unit. (euro/mq.)	VALORE DI STIMA
43/C	96	13.120	€ 0,30	€ 3.936,00
43/C	113	1.980	€ 0,30	€ 594,00
84/C	252	7.690	€ 0,30	€ 2.307,00
84/C	253	1.180	€ 0,30	€ 354,00
86/C	26	440	€ 0,30	€ 132,00
86/C	29	7.150	€ 0,30	€ 2.145,00
86/C	71	830	€ 0,30	€ 249,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

86/C	**84**	**6.260**	**€ 0,30**	**€ 1.878,00**
86/C	**91**	**5.360**	**€ 0,30**	**€ 1.608,00**
86/C	**105**	**4.860**	**€ 0,30**	**€ 1.458,00**
86/C	**108**	**3.970**	**€ 0,30**	**€ 1.191,00**
86/C	**109**	**5.380**	**€ 0,30**	**€ 1.614,00**
86/C	**144**	**5.420**	**€ 0,30**	**€ 1.626,00**
86/C	**145**	**4.560**	**€ 0,30**	**€ 1.368,00**
86/C	**186**	**230**	**€ 0,30**	**€ 69,00**
86/C	**188**	**900**	**€ 0,30**	**€ 270,00**
86/C	**189**	**1.080**	**€ 0,30**	**€ 324,00**
86/C	**240**	**1.220**	**€ 0,30**	**€ 366,00**
86/C	**150**	**11.360**	**€ 0,30**	**€ 3.408,00**
86/C	**151**	**5.940**	**€ 0,30**	**€ 1.782,00**
86/C	**153**	**1.200**	**€ 0,30**	**€ 360,00**
86/C	**224**	**6.020**	**€ 0,30**	**€ 1.806,00**
86/C	**226**	**3.280**	**€ 0,30**	**€ 984,00**
86/C	**227**	**5.210**	**€ 0,30**	**€ 1.563,00**
86/C	**228**	**3.510**	**€ 0,30**	**€ 1.053,00**
86/C	**229**	**3.640**	**€ 0,30**	**€ 1.092,00**

Il tutto per un valore complessivo di Euro 33.537,00,

Una parte dei terreni, ossia quelli di cui al foglio 86/C, particelle 150, 151, 153, 224, 226, 227, 228 e 229, è assoggetta a contratto ultranovennale di locazione dei fondi rustici a favore di coltivatore diretto (il contratto è opponibile ma nel limite massimo dei nove anni in ragion del fatto che non è trascritto).

Ai predetti terreni, il cui valore cumulativo ammonta in Euro 12.048,00, viene applicato un primo abbattimento del 3% stante la presenza del contratto, ottenendo il seguente valore depurato:

Euro 12.048,00 – (Euro 12.048,00 x 3%) = Euro 11.686,56.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Infine ai predetti terreni e a quelli non assoggettati a locazione, 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 nota 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 11.686,56 – (Euro 11.686,56 x 15%) = Euro 9.933,57 arrotondabile per difetto in Euro 9.900,00.

Euro 21.489,00 – (Euro 21.489,00 x 15%) = Euro 18.265,65 arrotondabile per difetto in Euro 18.200,00.

Tutti i terreni sono stati pignorati limitatamente alla quota di 1/3 che rapportato ai valori sopra determinati, equivale a quote di Euro 3.300,00 e di Euro 6.066,67 arrotondabile in Euro 6.060,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Formazione dei lotti e riepilogo finale

Vista la consistenza e la numerosità degli immobili pignorati, ***si possono costituire 29 lotti, e più precisamente:***

* Lotto 01 *

Piena proprietà di porzione immobiliare in Comune di Arezzo, Via del Saracino n. XX

La porzione immobiliare è attualmente censita al catasto come magazzino/deposito, ed è cosi' identificata:

Locale di deposito - ***Sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172, particella 429, subalterno 01,*** categoria C/2 di classe 10°, consistenza mq. 40, superficie catastale mq. 53, rendita catastale definitiva Euro 225,18.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La porzione immobiliare è ubicata nel centro storico di Arezzo.

L'immobile è attualmente è allestito ed arredato per finalità abitative, e si trova in stato di abbandono da anni.

Nella parte iniziale, subito dopo aver superato il portoncino di ingresso, è presente un allestimento a soggiorno con un piccolo cucinotto ricavato all'interno di un arredo in legno.

La parte finale è invece allestita la zona notte.

All'interno è presente un piccolo locale accessorio destinato a bagno completo di tutti i sanitari, in cui è presente una caldaia murale per riscaldamento e produzione di acqua sanitaria.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 39,00, con altezza pressochè uniforme pari a circa ml. 2,76.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le verifiche attuate in ambito catastale ed edilizio hanno evidenziato la seguente situazione:

Ambito catastale - La planimetria catastale in atti risale al 1939, e pur essendo contraddistinta da numerosi imprecisioni e da modeste discrepanze grafiche, nella sostanza, individua correttamente la giacitura e la consistenza dell'immobile.

Tuttavia, non vi è corrispondenza tra la planimetria e lo stato di fatto, in quanto sussistono delle alterazioni interne per effetto di interventi di manutenzione e ristrutturazione eseguiti in assenza di titolo edilizio, presumibilmente in epoca abbastanza recente.

Ambito edilizio- Non avendo rivenuto delle pratiche edilizie specifiche per l'immobile, la verifica si è basata su quanto indicato nella planimetria catastale.

In tal senso, sono state riscontrate delle difformità (anche di tipo sostanziale) parzialmente sanabili.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sull'immobile non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto accertato, nell'edificio dove ricade l'immobile, non è costituito condominio.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dopo aver tenuto conto dei costi di regolarizzazione, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 35.400,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 02 *

Piena proprietà di porzione immobiliare in Comune di Arezzo, Via Porta Buija XX.

L'immobile è attualmente censito al catasto con destinazione commerciale, ed è cosi' identificato:

Locali commerciali, locali accessori e resede - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172, particella 336, subalterno 05,*** categoria C/1 di classe 6°, consistenza mq. 140, superficie catastale mq. 249, rendita catastale definitiva Euro 1.764,22.

_o_o_o_o_o_o_o_

L'unità immobiliare si sviluppa a piano terra, e ricade all'interno di una palazzina vecchia epoca di costruzione in prossimità del centro storico, in cui coesistono altre unità immobiliari soprastanti a prevalente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare è formata da vari locali, parte dei quali destinati all'attività di ristorante, e in parte classificabili come locali accessori.

La porzione commerciale comprende due ampie sale con annessi due bagni e altrettanti antibagni, un disimpegno centrale da cui si raggiunge la cucina, ed un altro bagno con antibagno destinati al personale di servizio.

Il tutto per una superificie utile calpestabile pari a circa mq. 113,00, ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,88 fino ad un massimo di ml. 3,65.

Ai locali commerciali si affiancano quattro locali accessori destinati a ripostiglio, deposito e magazzino/cantina, che nell'insieme contemplano una superficie utile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

calpestabile pari a circa mq. 44,00 con altezze interne che variano da un minimo di ml. 2,35 fino ad un massimo di ml. 2,75.

I predetti locali affacciano su un ampio resede privato parzialmente occupato da una struttura prefabbricata in metallo e vetro totalmente apribile dotata di copertura con telo impermeabile.

La struttura prefabbricata presente nel resede è dotata di pavimentazione in legno appoggiata su lastricato in cemento, e viene utilizzata come sala aggiuntiva per l'attività di ristorazione all'aperto.

La struttura prefabbricata occupa una superficie calpestabile pari a circa mq. 74,00 ,mentre il resede pertinenziale scoperto comprensivo di marciapiedi e di camminamenti si sviluppa su un area di circa mq. 98,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le verifiche attuate in ambito catastale ed edilizio hanno evidenziato la seguente situazione:

Ambito catastale – La planimetria catastale in atti corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi, ma non contiene giustamente la rappresentazione di alcuni manufatti abusivi presenti nel resede.

Ambito edilizio- Vi è sostanziale conformità con l'ultimo edilizio per quanto riguarda gli ambienti principali.

Tuttavia sono presenti dei manufatti e delle opere abusive in corrispondenza del piazza, in parte da demolire e in parte da sanare.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'immobile è attualmente assoggettato ad contratto di locazione commerciale di prossima scadenza.

Per quanto accertato, nel fabbricato dove ricade l'immobile non è costituito condominio.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dopo aver tenuto conto dei costi di regolarizzazione, e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 215.900,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 03 *

Piena proprietà su varie porzioni immobiliari in Comune di Arezzo, Via Porta Buija XX, contraddistinte da una destinazione d'uso promiscua, in parte abitativa , in parte per attività di affittacamere, e in parte ad uso soffitta.

Le porzioni immobiliari sono attualmente censite al catasto, e sono cosi' identificate:

- Porzione abitativa - sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172, particella 336, subalterno 06, categoria A/3 di classe 4°, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 71, rendita catastale definitiva Euro 330,53.

_o_o_o_o_o_o_o_

- Porzione per attività di affittacamere - sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172, particella 336, subalterno 07, categoria D/8, rendita catastale definitiva Euro 3.305,32

_o_o_o_o_o_o_o_

- Soffitta - sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172, particella 336, subalterno 10, categoria C/2 di classe 7°, consistenza mq. 33,00 superficie catastale mq. 44, rendita catastale provvisoria Euro 115,89.

_o_o_o_o_o_o_o_

Sono inoltre presenti delle parti a comune è più esattamente:

- Resede, ingresso e vano scala - sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172, particella 336, subalterno 08, classificato come bene a comune non censibile ai subalterni 6, 7, 9 e 10.

_o_o_o_o_o_o_o_

- Disimpegno di accesso - sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172, particella 336, subalterno 09, classificato come bene a comune non censibile ai subalterni 6 e 7.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Gli immobili ricadono all'interno di una palazzina multipiano in prossimità del centro storico, nonchè a poche decine di metri dal parcheggio pubblico della ex caserma Cadorna.

L'accesso avviene da un piccolo resede privato antistante la strada pubblica.

Il piano primo è attualmente contraddistinto da una destinazione d'uso promiscua, atteso che una parte degli ambienti sono destinati per l'attività di affittacamere (attualmente non esercitata), mentre la restante parte dei locali è destinata alla residenza tradizionale.

L'attività di affittacamere comprende solo due stanze con relativi bagni/wc, ricavati in spazi abbastanza angusti, privi di finestre nonché di sistema di ventilazione meccanica.

Soltanto una delle due camere è dotata di terrazza a livello che affaccia in direzione di Via Porta Buija.

Il tutto per una superificie utile calpestabile pari a circa mq. 25,00, oltre a terrazza per ulteriori mq. 2,50 e disimpegno a comune di circa mq. 4,00.

L'altezza interna è costante e si attesta in ml. 3,10.

Una volta superato il disimpegno a comune con gli ambienti dell'attività di affittacamere, ci si immette in un altro disimpegno più piccolo delimitato da una porta, oltre alla quale si sviluppa tutta la porzione abitativa di tipo tradizionale.

La porzione abitativa è forma da due camere, un cucinotto, e due bagni, uno dei quali dotato di finestra apribile verso il cortile interno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 52,00, ed altezza interna pressochè costante pari a ml. 3,10.

Completa la consistenza dell'appartamento una terrazza a livello di circa mq. 9,00 su cui è collocato un piccolo vano tecnico che contiene la caldaia per il riscaldamento dell'intero piano.

Il piano secondo è destinato interamente all'attività di affittacamere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La conformazione/distribuzione interna ricalca sostanzialmente quella del piano primo.

Si riscontrano quattro camere con altrettanti bagni/wc di servizio, raggiungibili da un disimpegno centrale a comune.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 74,00 con altezza interna pari a circa ml. 3,25.

Tale altezza è minore nella zona centrale dell'unità immobiliare, in quanto il solaio interpiano è stato abbassato per conferire maggiore altezza e fruibilità ai soprastanti locali del sottotetto.

Completa la consistenza del piano secondo una terrazza a livello accessibile dalla camera più grande, contraddistinta da una superficie calpestabile di circa mq. 9,00.

In corrispondenza della predetta terrazza è presente un piccolo vano tecnico in cui è collocata la caldaia che alimenta l'intero piano.

Il piano soffitta, in base all'allestimento riscontrato veniva utilizzato per finalità residenziali verosimilmente come pertinenza di completamento dell'attività di affittacamere.

L'accesso avviene da una scala a chiocciola in legno di ridotta circonferenza, che si diparte dal pianerottolo del piano secondo.

Terminata la percorrenza della scala si giunge in un piccolo disimpegno da cui ci si immette nei locali soffitta, costituti da due vani contigui e da un piccolo vano allestito a bagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 29,00.

Le altezze interne nella zona centrale sono variabili da un minimo di ml. 1,75 fino ad un massimo di ml. 2,20.

Ai lati, in prossimità del solaio di copertura, l'altezza è pari a circa ml. 0,70.

I locali ricevono illuminazione diretta da alcuni lucernari ubicati sulle falde inclinate del solaio di copertura, nonché da alcune piccole finestre ricavate nelle murature in elevazione dell'abbaino.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le verifiche attuate in ambito catastale ed edilizio hanno evidenziato la seguente situazione:

Ambito catastale

Porzione di appartamento a piano primo (sub. 6) – la planimetria catastale in atti corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi.

Sono presenti delle modeste discrepanze che non comportano modiche alla rendita.

Porzione per attività di affittacamere a piano primo e secondo (sub.7) – la planimetria catastale in atti corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi.

Sono presenti delle modeste discrepanze, che non comportano modiche alla rendita.

Soffitta (sub.10) – La planimetria in atti corrisponde con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Ambito edilizio

Porzione di appartamento a piano primo (sub. 6)- In base ai titoli edilizi reperiti, si può attestare la sostanziale conformità.

Porzione per attività di affittacamere a piano primo e secondo (sub.7) – In base ai titoli edilizi reperiti, si può attestare la sostanziale conformità.

Soffitta (sub.10) – Sono presenti alcune difformità interne (anche di tipo sostanziale), parzialmente sanabili.

E' stato riscontrato il cambio di destinazione d'uso, attualmente non sanabile.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sugli immobili non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione.

Per quanto accertato, nell'edificio dove ricadono gli immobili non è costituito condominio.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dopo aver tenuto conto dei costi di regolarizzazione, e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 221.200,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 04 *

Piena proprietà su appartamento, garage e piccolo resede in Comune di Arezzo, Via Giovacchino Rossini n.XX

Le porzioni immobiliari sono attualmente censite al catasto, e sono cosi' identificate:

- *Appartamento* - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 103, particella 285, subalterno 09,*** categoria A/3 di classe 4°, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 136, rendita catastale definitiva Euro 557,77.

_o_o_o_o_o_o_o_

- *Garage* - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 103, particella 285, subalterno 10,*** categoria C/6 di classe 4°, consistenza mq. 36, superficie catastale mq. 42, rendita catastale definitiva Euro 104,12.

_o_o_o_o_o_o_o_

- *Resede pertinenziale* - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 103, particella 483,*** classificato d'ufficio come bene a comune non censibile in virtù di variazione protocollo AR0066684 del 31 Ottobre 2019.

_o_o_o_o_o_o_o_

Gli immobili si trovano in Località San Leo, e ricadono all'interno di una palazzina facente parte di un più ampio comprensorio residenziale di vecchia epoca di costruzione.

L'appartamento è accessibile da vano scala privato, ed è formato da ingresso, cucinotto, locale pranzo con limitrofo vano ripostiglio ricavato sopra al vano scala, ampio soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, un bagno con finestra ed un wc.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 109,00 ed altezza interna pari a ml. 3,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Completano la consistenza dell'appartamento due terrazze a livello, di cui una chiusa con struttura in metallo e vetro (veranda), che nell'insieme sono contraddistinte da superficie utile calpestabile pari a circa mq. 16,00.

Il garage si trova a piano terra, ed è costituito da un ampio vano avente una superificie utile calpestabile pari a circa mq. 37,00 ed altezza interna pari a ml. 2,30.

Completa la consistenza del compendio immobiliare una piccola striscia di giardino avente estensione pari a circa mq. 45, situato nella parte retrostante della palazzina in cui ricade l'appartamento ed il garage.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le verifiche attuate in ambito catastale ed edilizio hanno evidenziato la seguente situazione:

Ambito catastale

Appartamento – La planimetria catastale in atti non corrisponde con lo stato dei luoghi a causa di interventi edili che hanno parzialmente modificato la conformazione distributiva interna.

Dopo aver regolarizzato le opere in ambito edilizio, è opportuno presentare una nuova planimetria aggiornata.

Garage – La planimetria catastale in atti corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Ambito edilizio

Appartamento – Dal raffronto con i titoli edilizi, si evidenziano delle difformità in ambito della distribuzione interna, che possono essere agevolmente sanate.

Garage – Sussiste conformità edilizia tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sugli immobili non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione.

Per quanto accertato, nel compendio dove ricadono gli immobili non è formalmente costituito condominio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vi è una sorta di gestione condivisa con le altre palazzine del comprensorio, e in base alle informazioni acquisite, vi sono degli arretrati da pagare.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei costi di regolarizzazione, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 131.500,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 05 *

Piena proprietà di porzione immobiliare ad uso deposito-magazzino, in Comune di Arezzo, Via Pier della Francesca n.XX

L'unità immobiliare è attualmente censita al catasto, ed è cosi' identificata:

Locale di deposito - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 122, particella 11, subalterno 43,*** categoria C/2 di classe 11°, consistenza mq. 96, superficie catastale mq. 123, rendita catastale definitiva Euro 629,66.

_o_o_o_o_o_o_o_

La porzione immobiliare si colloca all'interno di un ampio edificio condominiale multipiano in prossimità del centro storico e della stazione ferroviaria.

L'unità immobiliare ha accesso indipendente, e si sviluppa internamente su due livelli, tra loro collegati mediante una scala in metallo del tipo autoportante.

A piano terra è presente un primo ambiente principale a cui si affianca un vano secondario destinato ad archivio costituito mediante pannellatura divisoria in cartongesso.

Da quest'ultimo si accede a due bagni corredati di antibagno a comune.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq.65,00 ed altezza interna pari a ml. 4,05 circa.

Dal vano principale del piano terra si diparte una scala autoportante in metallo.

Terminata la percorrenza della scala si arriva al piano soppalco, formato da due ambienti adiacenti, separati fisicamente da un pannello prefabbricato in metallo e vetro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il primo ambiente che si trova alla nostra destra era probabilmente utilizzato come archivio, e non ha finestre e/o affacci verso l'esterno.

L'altro ambiente (più grande) sulla sinistra, ha affaccio verso la strada pubblica, ed in passato era probabilmente utilizzato come sala riunione.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 32,00, ed altezza interna al netto del controsoffitto, pari a ml. 3,77 (ml. 2,70 se si considera intradosso del controsoffitto).

Completa la consistenza immobiliare una piccola terrazza a livello che affaccia verso Viale Pier della Francesca, contraddistinta da una superficie netta calpestabile pari a mq. 2,30.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le verifiche attuate in ambito catastale ed edilizio hanno evidenziato la seguente situazione:

Ambito catastale - La planimetria catastale in atti non corrisponde perfettamente con lo stato dei luoghi, stante la realizzazione del vano ad uso archivio mediante installazione di una parete in cartongesso.

La conformità catastale potrà essere dichiarata rimuovendo la parete.

In alternativa, qualora si volesse mantenere la parete, previa regolarizzazione edilizia, occorrerà presentare una nuova planimetria aggiornata.

Ambito edilizio – Vi è sostanziale corrispondenza con l'ultimo titolo edilizio, ad accezione di una parete interna in cartongesso con cui è stato creato un nuovo vano ad uso archivio.

Tale difformità può essere rimossa riconducendo l'immobile allo stato legittimo, o può essere anche sanata.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sugli immobili non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione.

Per quanto accertato, nel fabbricato dove ricade l'immobile è costituito condominio, ed esistono degli insoluti da regolarizzare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dopo aver tenuto conto dei costi di regolarizzazione, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 126.400,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 06 *

Piena proprietà su porzione immobiliare ad uso cantina ubicata al piano terra di una piccola palazzina multipiano, in Comune di Arezzo, Via Anconetana n.XXX

L'unità immobiliare è attualmente censita al catasto, ed è cosi' identificata:

Cantina - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 289, subalterno 06,*** categoria C/2 di classe 7°, consistenza mq. 24, superficie catastale mq. 32, rendita catastale definitiva Euro 68,17.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sono altresì presenti delle parti a comune, e più precisamente:

Vano scala - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 289, subalterno 08,*** classificato come bene a comune non censibile dei subalterni 3, 6 e 9 della particella 289.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Corte interna - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 289, subalterno 11,*** classificato come bene a comune non censibili dei subalterni 1 e 6 della particella 289.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'accesso all'immobile avviene transitando dal piazzale condominale, fintanto che si non giunge nella zona retrostante all'edificio, dove è ubicato il portoncino di ingresso.

La cantina è contraddistinta da un superficie utile calpestabile di circa mq. 19,00, ed ha un altezza interna pari a ml. 2,47.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La porta che consente di accedere al disimpegno pertinenziale, è attualmente tamponata con un pannello di legno sovrastato da cartone, e in ogni caso è facilmente smontabile, potendo quindi ripristinare l'originario collegamento.

Il disimpegno di pertinenza della cantina, ha un estensione di circa mq. 2,20, ed è attualmente utilizzato come locale di deposito da un soggetto terzo che dimora nella palazzina.

Esternamente è presente un piccolo vano accessorio di circa mq. 1,50 ad uso ripostiglio, in cui è stata rinvenuta una caldaietta murale per il riscaldamento asservita ad uno degli appartamenti soprastanti non oggetto di pignoramento.

Altre due caldaie (di cui una non funzionante), sono state rinvenute nella cantina, e probabilmente sono asservite alle altre unità immobiliari ubicate al secondo piano.

Completa la consistenza immobiliare una piccola porzione di resede di circa mq. 2,00, attualmente sovrastato da una struttura leggera in metallo e vetro, adibita a serra/ripostiglio.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le verifiche attuate in ambito catastale ed edilizio hanno evidenziato la seguente situazione:

Ambito catastale - La planimetria catastale in atti corrisponde sostanzialmente con quanto presente nei luoghi.

Nella planimetria è ancora rappresenta un'apertura di collegamento (non più esistente) con altro vano, e giustamente non è rappresentata una struttura precaria sul piccolo resede pertinenziale in quanto da rimuovere.

Ambito edilizio – Vi è sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio in atti.

Le uniche difformità riguardano una porta non più esistente all'interno della cantina, nonchè una struttura leggera appoggiata sul resede pertinenziale esterno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tali difformità sono di modesta entità e sono regolarizzabili, in parte con la rimozione dei manufatti abusivi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sugli immobili non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione.

Per quanto accertato, nel fabbricato dove ricade l'immobile non è costituito condominio.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dopo aver tenuto conto dei costi di regolarizzazione, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 10.300,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 07 *

Piena proprietà di porzione immobiliare ad uso cantina situata al piano terra di una piccola palazzina multipiano, in Comune di Arezzo, Via Anconetana n.XXXX.

L'unità immobiliare è attualmente censita al catasto, ed è così identificata:

Cantina/legnaia con resede esclusivo - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 289, subalterno 10,*** categoria C/2 di classe 7°, consistenza mq. 55, superficie catastale mq. 73, rendita catastale definitiva Euro 156,23.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'unità immobiliare è formata da vani ad uso cantina e da un deposito, ma è attualmente allestita ed utilizzata per finalità abitative pur non avendo i necessari requisiti igienico sanitari.

Internamente sono presenti tre vani tra loro comunicanti, a cui si aggiunge un quarto piccolo vano dotato di accesso autonomo dislocato in corrispondenza del prospetto che affaccia su Via Anconetana.

Il vano più grande che si incontra subito dopo aver varcato il portoncino di ingresso, veniva utilizzato come zona giorno ed è dotato di angolo cucina.

Allo stesso è conferita una diversa altezza per effetto di un piccolo scalino.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'altro ambiente immediatamente a sinistra di quello poc'anzi descritto veniva utilizzato come camera da letto, mentre l'ultimo ambiente subito dopo il soggiorno è un bagno e viene anche utilizzato come lavanderia.

Il locale più piccolo dotato di accesso separato è invece un deposito/legnaia a tutti gli effetti.

I suddetti locali assommano una superficie calpestabile netta pari a circa mq. 53,00, ed hanno un altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,30 fino ad un massimo di ml. 2,40 circa.

Fà parte della consistenza immobiliare un resede esclusivo (fondamentalmente un ampio marciapiede) con si sviluppa su tre fronti della palazzina, e che è contraddistinto da un estensione pari a circa mq. 47.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le verifiche attuate in ambito catastale ed edilizio hanno evidenziato la seguente situazione:

Ambito catastale – La planimetria catastale è sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi.

Il Bagno/WC attualmente presente è classificato erroneamente come cantina, ma è autorizzato a livello edilizio.

La destinazione degli altri vani è corretta.

Ambito edilizio – Lo stato dei luoghi corrisponde con l'ultimo titolo edilizio presentato.

La sola difformità consiste nell'uso residenziale attualmente conferito, che per mancanza dei requisiti igienico-sanitari non può essere regolarizzato.

Occorre pertanto rimuove gli arredi che conferiscono l'uso non legittimato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sugli immobili non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione, anche se attualmente sono detenuti senza titolo da un soggetto terzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto accertato, nel fabbricato dove ricade l'immobile non è costituito condominio.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dopo aver tenuto conto dei costi di regolarizzazione, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 32.200,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 08 *

Piena proprietà su appartamento corredato di posto auto scoperto, in Comune di Arezzo, Via Anconetana n.XXX

Le unità immobiliari sono attualmente censite al catasto, e sono così identificate:

Appartamento - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 08,*** categoria A/3 di classe 4°, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 94, rendita catastale definitiva Euro 348,61.

_o_o_o_o_o_o_o_

Posto auto scoperto - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 13,*** categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale definitiva Euro 23,50.

_o_o_o_o_o_o_o_

Sono altresì presenti delle parti a comune, e più esattamente:

Resede - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 01,*** classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 660.

_o_o_o_o_o_o_o_

L'unità immobiliare abitativa ed il posto auto si collocano al piano terra di una piccola palazzina multipiano di recente epoca di costruzione.

L'alloggio ha accesso indipendente, ed è formato da un ambiente adibito a soggiorno-cucina, con due camere da letto, altrettanti bagni e piccolo disimpegno centrale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 64,00 ed altezza interna netta pari a ml. 2,70.

Completano la consistenza immobiliare due loggiati esterni per ulteriori mq. 33,00 di superficie, nonché porzioni di resede sistemato a giardino di mq. 135,00.

E' inoltre presente un posto auto scoperto di circa mq. 13,00 ricadente all'interno della recinzione che delimita e circoscrive gli spazi scoperti pertinenziali dell'appartamento.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le verifiche attuate in ambito catastale ed edilizio hanno evidenziato la seguente situazione:

Ambito catastale – La planimetria catastale in atti corrisponde con lo stato dei luoghi..

Ambito edilizio – Sussiste corrispondenza tra la rappresentazione grafica contenuta negli elaborati allegati all'ultimo titolo edilizio e lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Gli immobili sono attualmente assoggetti ad un contratto di locazione quadriennale opponibile alla procedura, con prima scadenza per la data del 30 Settembre 2022.

Per quanto accertato, nell'edifico dove ricadono gli immobili è costituito condominio, e sussistono degli insoluti cumulativi con l'altro alloggio pignorato.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 116.400,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 09 *

Piena proprietà su appartamento corredato di posto auto scoperto, in Comune di Arezzo, Via Anconetana n.XXX.

Le unità immobiliari sono attualmente censite al catasto, e sono così identificate:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 11,*** categoria A/3 di classe 4°, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 98, rendita catastale definitiva Euro 313,75.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Posto auto scoperto - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 16,*** categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale definitiva Euro 23,50.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sono altresì presenti delle parti a comune, e più esattamente:

Resede - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 01,*** classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 660.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Vialetto di accesso e scale - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 04,*** classificato come bene a comune non censibile ai subalterni 10 e 11 della particella 660.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'unità immobiliare abitativa, accessibile da scala esterna, si colloca al piano primo e sottotetto di una piccola palazzina multipiano di recente epoca di costruzione.

Il posto auto, si colloca al piano terra, proprio in corrispondenza del piazzale antistante poco distante da cui si accede all'appartamento

Il piano primo comprende un ampio soggiorno, con adiacente cucina e piccolo bagno di servizio.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 47,00 ed altezza interna netta pari a ml. 2,70.

Dalla cucina si accede a una terrazza/loggiato che è contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a mq. 26,00 circa.

I locali sottotetto sono raggiungibili mediante scala di collegamento interna che si diparte lateralmente dal vano soggiorno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottotetto, arredato ed allestito per finalità abitative, è composto da quattro ambienti principali (due dei quali utilizzati come camere da letto) e da un WC (a cui si affianca un ulteriore bagno ricavato all'interno di un vano urbanisticamente classificato come lavanderia).

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq.47,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,05 nella zona di gronda, fino ad un massimo di ml. 3,00 nella zona di colmo.

Completano la consistenza immobiliare tre terrazze a vasca ed una terrazza a livello, che nell'insieme determinano una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 40,00.

Il posto auto scoperto ubicato nel piazzale adiacente ha una superficie di circa mq. 13.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le verifiche attuate in ambito catastale ed edilizio hanno evidenziato la seguente situazione:

Ambito catastale

Appartamento – Vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti, ancorchè due ambienti del piano primo abbiano la destinazione d'uso invertita nello stato dei luoghi.

Non corrisponde la destinazione dei locali sottotetto ai quali è stata impropriamente conferita una destinazione residenziale.

Posto auto scoperto – La planimetria catastale in atti corrisponde perfettamente con lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Ambito edilizio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento – Vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio, ancorchè due ambienti del piano primo abbiano la destinazione d'uso invertita.

Non corrisponde la destinazione conferita ai sottotetto, da cui andranno rimossi gli arredi e alcuni sanitari per ripristinare lo stato legittimo.

Posto auto scoperto – Vi è corrispondenza edilizia.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Gli immobili sono attualmente assoggetti ad contratto di locazione quadriennale opponibile alla procedura, con prossima scadenza per la data 14 Novembre 2025.

Per quanto accertato, nell'edifico dove ricadono gli immobili è costituito condominio, e sussistono degli insoluti cumulativi con l'altro immobile pignorato.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 134.000,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 10 *

Piena proprietà su posto auto scoperto, in Comune di Arezzo, Via Anconetana n.XXX.

L'unità immobiliare è attualmente censita al catasto, ed è così identificata:

Posto auto scoperto - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 17,*** categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale definitiva Euro 23,50.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sono altresì presenti delle parti a comune, e più esattamente:

Resede - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 01,*** classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 660.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il posto auto si colloca in ampio piazzale lastricato delimitato da due edifici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dimensionalmente, il posto auto è contraddistinto da una superficie netta di circa mq. 13.

_o_o_o_o_o_o_o_

Dalle verifiche effettuate in ambito catastale ed edilizio, si può attestare quanto segue:

Ambito catastale – Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti.

Ambito edilizio – Sussiste corrispondenza tra la rappresentazione grafica contenuta negli elaborati allegati all'ultimo titolo edilizio e lo stato dei luoghi.

_o_o_o_o_o_o_o_

L'immobile è attualmente assoggetto ad contratto di locazione quadriennale opponibile alla procedura, con prossima scadenza per la data 14 Novembre 2025.

Per quanto accertato, nel compendio dove ricade l'immobile è costituito condominio, che tuttavia non riguarda i posti auto esterni ma solo gli appartamenti.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 3.300,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 11 *

Piena proprietà su posto auto scoperto e su due aree adiacenti, in Comune di Arezzo, Via Anconetana n.XXX.

Le unità immobiliari sono attualmente censite al catasto, e sono così identificate:

Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 02,*** categoria F/1, consistenza mq. 30.

_o_o_o_o_o_o_o_

Area urbana - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 03,*** categoria F/1, consistenza mq. 75.

_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Posto auto scoperto - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 20,*** categoria C/6 di classe 1°, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 17, rendita catastale definitiva Euro 30,73.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sono altresì presenti delle parti a comune, e più esattamente:

Resede - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 142, particella 660, subalterno 01,*** classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 660.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il posto auto si colloca in ampio piazzale lastricato delimitato da due edifici.

Dimensionalmente, il posto auto è contraddistinto da una superficie netta di circa mq. 17.

A pochi metri dallo stesso si sviluppa in area scoperta si cui insiste vegetazione spontanea e un piccolo manufatto abusivo realizzato in epoca imprecisata con del materiale di recupero.

Si tratta dell'area urbana identificata dalla particella 660 sub. 3, avente estensione planimetrica pari a circa mq. 75,00.

A poche metri è presente l'altra area urbana identifica dalla particella 660 subalterno 2, avente estensione planimetrica pari a mq. 30,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dalle verifiche effettuate in ambito catastale ed edilizio, si può attestare quanto segue:

Ambito catastale – Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti.

Ambito edilizio – Sussiste corrispondenza tra la rappresentazione grafica contenuta negli elaborati allegati all'ultimo titolo edilizio e lo stato dei luoghi.

Andrà solo rimosso il manufatto abusivo insistente sull'area urbana di cui al sub.3.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili non sono assoggettati a contratti di locazione o altre forme di cessione.

Per quanto accertato, nel compendio dove ricadono gli immobili è costituito condominio, che comunque non riguarda i posti auto esterni, ma solo le porzioni immobiliari residenziali.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 4.690,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 12 *

Piena proprietà su porzione immobiliare abitativa (monolocale), in Comune di Arezzo, Via Caduti di El Alamein n.XX

L'unità immobiliare è attualmente censita al catasto, ed è così identificata:

Appartamento - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 121, particella 57, subalterno 08,*** categoria A/3 di classe 5°, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 58, rendita catastale definitiva Euro 206,58.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'accesso all'edificio in cui si trova l'immobile avviene da ***strada-piazzale a comune***, catastalmente identificata dalla sezione terreni di ***Arezzo/A, foglio 121, particella 1412***, classificata come corte a comune di mq. 357.

Si tratta di bene a comune con le particelle 240, 241 sub.1, 57 subalterni 3, 4, 5, 6 e altri enti urbani.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'immobile si colloca all'interno di una vecchia palazzina situata in prossimità del cavalcavia di Viale Fanfani, nonché in prossimità della zona industriale di Via Calamandrei, a cui era originariamente collegata.

L'accesso al monolocale avviene dal portoncino di ingresso del piano terra, oltre al quale si sviluppa il vano scala condominale privo di ascensore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La prima porta che si intravede alla nostra destra, è quella che consente l'accesso al monolocale.

Nello specifico, si tratta di un unico ambiente distribuito a ferro di cavallo, a cui è abbinato un piccolo bagno di servizio privo di finestra.

I locali hanno una superficie utile calpestabile complessiva pari a circa mq. 39,00, con altezze interne che varano da un minimo di ml. 2,40 (zona ingresso e bagno) fino ad un massimo di ml. 2,74 (zona centrale dove è allestito l'angolo cottura).

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dalle verifiche effettuate in ambito catastale ed edilizio, si può attestare quanto segue:

Ambito catastale – Vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti.

Sussistono delle modeste difformità/discrepanze riguardanti la collocazione di alcune murature interne, che non incidono sulla rendita catastale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Ambito edilizio –Tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio, sono state riscontrate delle difformità dimensionali (di poco superiori al 2% di tolleranza assentito) nonché altre difformità interne riguardanti la collocazione di alcune murature (portanti e non).

Tali difformità possono essere regolarizzate.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Gli immobili non sono assoggettati a contratti di locazione o altre forme di cessione.

Per quanto accertato, nell'edificio dove ricade l''immobile non è costituto condominio.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dopo aver valutato i costi di regolarizzazione, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 39.000,00.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 13 *

Piena proprietà di porzione immobiliare abitativa (monolocale) al piano primo corredata di locali accessori al piano secondo-sottotetto, in Comune di Arezzo, Via Caduti di El Alamein n.XX.

Il compendio immobiliare è attualmente censito al catasto, ed è così identificato:

Appartamento - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 121, particella 57, subalterno 11,*** categoria A/3 di classe 5°, consistenza vani 2, superficie catastale mq. 40, rendita catastale definitiva Euro 165,27.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Soffitta - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 121, particella 57, subalterno 15,*** categoria C/2 di classe 7°, consistenza mq. 45, superficie catastale mq. 66, rendita catastale definitiva Euro 127,82.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'accesso all'edificio in cui si trovano gli immobili, avviene da una ***strada-piazzale a comune***, catastalmente identificata dalla sezione terreni di ***Arezzo/A, foglio 121, particella 1412***, classificata come corte a comune di mq. 357.

Si tratta d bene a comune con le particelle 240, 241 sub.1, 57 subalterni 3, 4, 5, 6 e altri enti urbani.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Le porzioni immobiliari si collocano all'interno di una vecchia palazzina situata in prossimità del cavalcavia di Viale Fanfani, nonché in prossimità della zona industriale di Via Calamandrei, a cui era originariamente collegata transitando per Via della Fiorandola.

L'accesso fisico alle suddette porzioni immobiliari avviene dal vano scala condominale privo di ascensore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giunti al pianerottolo del piano primo si svolta a destra imboccando un corridoio condominale al termine del quale si trovano due portoncini di ingresso diametralmente opposti.

Quello alla nostra destra, immette nell'unità immobiliare.

Si tratta di un unico vano abitativo a cui è abbinato un bagno di servizio privo di finestre posto a quota leggermente superiore rispetto al piano di calpestio dell'ambiente principale.

Il tutto per una superficie calpestabile complessiva pari a circa mq. 29,00 ed altezza interna che varia da un minimo di circa ml. 2,40 per il bagno fino ad un massimo di ml. 2,85 per il vano residenziale.

Continuando ulteriormente la percorrenza della scala condominale, si arriva al pianerottolo del sottotetto (ultimo piano) alle cui estremità sono posizionati i due portoncini privati.

Accedendo dal portoncino di destra ci si immette nei locali identificati dalla particella 57 subalterno 15.

Si tratta di tre piccoli locali accessori, contraddistinti da una superficie calpestabile complessiva pari a circa mq. 30,00 ed attualmente allestiti impropriamente per scopi abitativi.

L'altezza media interna è alquanto ridotta, in quanto varia da un minimo di ml. 0,70 nella zona di gronda, fino ad un massimo di 2,85 nella zona di colmo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dalle verifiche effettuate in ambito catastale ed edilizio, si può attestare quanto segue:

Ambito catastale

Appartamento – Si può attestare la sostanziale corrispondenza per quanto attiene la conformazione e la dislocazione dei vani principali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vi è una leggera discrepanza grafica, atteso che la posizione della porta di collegamento tra il vano principale ed il bagno è leggermente spostata; ma ciò non incide sulla rendita.

Un elemento che invece desta perplessità è dato dal piccolo disimpegno antistante l'accesso al vano principale, che in planimetria è rappresentato abbinato all'alloggio.

Da tale disimpegno si accede anche ad altra unità immobiliare adiacente, e in tal senso è insolita la sua rappresentazione all'interno della consistenza catastale dell'appartamento, salvo dichiarare che si tratta di un disimpegno a comune (circostanza che non emerge neppure dal titolo edilizio).

Tale aspetto andrà necessariamente rettificato estromettendo il disimpegno, a mezzo di una nuova planimetria che andremo eventualmente a presentare.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Soffitta – Si può attestare la sostanziale corrispondenza con la planimetria, almeno per quanto attiene la conformazione e la dislocazione dei vani.

Ciò che invece non corrisponde è la destinazione d'uso conferita impropriamente agli ambienti.

La conformità catastale sarà dichiarata con la rimozione degli arredi che conferiscono l'uso abitativo.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Ambito edilizio

Monolocale a piano primo – Vi è sostanziale conformità, sia in ambito dimensionale, sia per quanto attiene la conformazione dei vani rispetto all'ultimo titolo edilizio presentato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unica modesta difformità e rappresentata dalla posizione della porta di collegamento tra il vano principale e il bagno, atteso che la porta è leggermente spostata.

Tele difformità può essere regolarizzata.

_o_o_o_o_o_o_o_

Locali sottotetto – Si può attestare la sostanziale conformità, sia in ambito dimensionale, sia per quanto attiene la conformazione dei vani rispetto all'ultimo titolo presentato.

L'unica difformità riscontrata consiste nel cambio di destinazione d'uso in residenziale.

Tale difformità non è sanabile è pertanto andrà ripristinato lo stato legittimo con l'eliminazione degli arredi.

_o_o_o_o_o_o_o_

Gli immobili non sono assoggettati a contratti di locazione o altre forme di cessione.

Per quanto accertato, nell'edificio dove ricadono gli immobili non è costituto condominio.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dopo aver valutato i costi di regolarizzazione, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 46.400,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 14 *

Piena proprietà di porzione immobiliare formata da locali accessori al piano secondo-sottotetto, in Comune di Arezzo, Via Caduti di El Alamein n.XX.

Il compendio immobiliare è attualmente censito al catasto, ed è così identificato:

Soffitta - Censita alla ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 121, particella 57, subalterno 16,*** categoria C/2 di classe 7°, consistenza mq. 45, superficie catastale mq. 66, rendita catastale definitiva Euro 127,82.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-o-o-o-o-o-o-o-o-

L'accesso all'edificio in cui si trova l'immobile, avviene da una ***strada-piazzale a comune***, catastalmente identificata dalla sezione terreni di ***Arezzo/A, foglio 121, particella 1412***, classificata come corte a comune di mq. 357.

Si tratta d bene a comune con le particelle 240, 241 sub.1, 57 subalterni 3, 4, 5, 6 e altri enti urbani.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

La porzione immobiliare si colloca all'interno di una vecchia palazzina situata in prossimità del cavalcavia di Viale Fanfani, nonché in prossimità della zona industriale di Via Calamandrei, a cui era originariamente collegata transitando per Via della Fiorandola.

L'accesso fisico alla porzione immobiliare avviene dal vano scala condominale privo di ascensore.

Giunti al pianerottolo del piano secondo, l'accesso avviene dal portoncino situato alla nostra sinistra.

L'unità immobiliare è formata da tre piccoli locali accessori destinati a soffitta, contraddistinti da una superficie calpestabile complessiva pari a circa mq. 39,00.

L'altezza media interna, anche in questo caso è decisamente ridotta, in quanto varia da un minimo di ml. 0,70 nella zona di gronda, fino ad un massimo di 2,90 nella zona di colmo.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Dalle verifiche effettuate in ambito catastale ed edilizio, si può attestare quanto segue:

Ambito catastale – La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi per quanto attiene la conformazione e la dislocazione dei vani.

Ciò che invece non corrisponde è la destinazione d'uso impropriamente conferita e lo spessore di alcune murature in prossimità della gronda.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il cambio d'uso può essere superato con l'eliminazione degli arredi, mentre il diverso spessore delle murature non comporta modifica alla rendita catastale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Ambito edilizio – Vi è sostanziale conformità sia in ambito dimensionale, sia per quanto attiene la conformazione dei vani rispetto all'ultimo titolo edilizio

L'unica difformità riscontrata consiste nel cambio di destinazione d'uso in residenziale.

Tale difformità non è sanabile è pertanto andrà ripristinato lo stato legittimo con l'eliminazione degli arredi.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Gli immobili non sono assoggettati a contratti di locazione o altre forme di cessione.

Per quanto accertato, nell'edifico dove ricade l'immobile non è costituto condominio.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dopo aver valutato i costi di regolarizzazione, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 30.200,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 15 *

Piena proprietà su un posto auto scoperto in Comune di Arezzo, Località Ponte alla Chiassa senza numero civico.

L'immobile è attualmente censito al catasto, ed è cosi' identificato:

Posto auto scoperto - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327, subalterno 04,*** categoria C/6 di classe 4°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale definitiva Euro 34,71.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Trovandosi in un contesto dove coesistono altri posti auto di analoghe caratteristiche, sono presenti delle parti a comune, così censite e identificate:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corsello di manovra - *sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327, subalterno 01,* classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 1327.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Partendo della Chiassa Superiore, l'accesso all'immobile avviene percorrendo la Strada Provinciale 43 della Libbia per circa 2,5 chilometri in direzione di Ponte alla Chiassa.

Una volta superato il cavalcavia e poco prima di arrivare al raccordo che immette nella Strada Regionale 142, dobbiamo svoltare a destra imboccando un tracciato stradale completamente asfaltato delimitato ai due lati da una siepe da alcune alberature spontanee.

Dopo pochi metri dobbiamo svoltare a sinistra, giungendo in prossimità una piazzola lastricata in cui sono ricavati otto posti auto scoperti.

La piazzola in cui sono stati ricavati i suddetti posti auto è suddivisa in due parti per effetto del basamento in cemento che sorregge un imponente palo enel.

Il nostro posto auto si colloca sulla porzione di piazzola di sinistra, cioè quella porzione contraddistinta da un numero maggiore di posti auto (se ne contano 6).

Nello specifico, il posto auto si colloca proprio a lato alla struttura prefabbrica in legno con copertura impermeabile di altra proprietà.

Il posto auto ha un dimensionamento planimetrico pari a circa ml. 5,00 x ml. 2,50, che determinano una superficie netta di poco superiore a mq. 12,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dalle verifiche effettuate in ambito catastale ed edilizio, sono emersi i seguenti aspetti:

Ambito catastale - La planimetria catastale in atti corrisponde con lo stato dei luoghi

Ambito edilizio- Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto legittimato dall'ultimo titolo edilizio.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sull'immobile non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione.

Per quanto accertato non è costituito condominio.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 3.400,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 16 *

Piena proprietà su posto auto scoperta in Comune di Arezzo, Località Ponte alla Chiassa senza numero civico.

L'immobile è attualmente censito al catasto, ed è cosi' identificato:

Posto auto scoperto - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327, subalterno 05,*** categoria C/6 di classe 4°, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale definitiva Euro 34,71.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Trovandosi in un contesto dove coesistono altri posti auto di analoghe caratteristiche, sono presenti delle parti a comune, così censite e identificate:

Corsello di manovra - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 11, particella 1327, subalterno 01,*** classificato come bene a comune non censibili a tutti i subalterni della particella 1327.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Partendo della Chiassa Superiore, l'accesso all'immobile avviene percorrendo la Strada Provinciale 43 della Libbia per circa 2,5 chilometri in direzione di Ponte alla Chiassa.

Una volta superato il cavalcavia e poco prima di arrivare al raccordo che immette nella Strada Regionale 142, dobbiamo svoltare a destra imboccando un tracciato stradale completamente asfaltato delimitato ai due lati da una siepe da alcune alberature spontanee.

Dopo pochi metri dobbiamo svoltare a sinistra, giungendo in prossimità una piazzola lastricata in cui sono ricavati otto posti auto scoperti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La piazzola in cui sono stati ricavati i suddetti posti auto è suddivisa in due parti per effetto del basamento in cemento che sorregge un imponente palo enel.

Il nostro posto auto si colloca sulla porzione di piazzola di sinistra, cioè quella porzione contraddistinta da un numero maggiore di posti auto (se ne contano 6).

Nello specifico, il posto auto si colloca proprio a lato alla struttura prefabbrica in legno con copertura impermeabile di altra proprietà ivi presente.

Il posto auto ha un dimensionamento planimetrico pari a circa ml. 5,00 x ml. 2,50, che determinano una superficie netta di poco superiore a mq. 12,00.

_o_o_o_o_o_o_o_

Dalle verifiche effettuate in ambito catastale ed edilizio, sono emersi i seguenti aspetti:

Ambito catastale - La planimetria catastale in atti corrisponde con lo stato dei luoghi

Ambito edilizio- Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto legittimato dall'ultimo titolo edilizio.

_o_o_o_o_o_o_o_

Sull'immobile non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione.

Per quanto accertato non è costituito condominio.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 3.400,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 17 *

Piena proprietà su edificio indipendente (villetta) in Comune di Arezzo, Località Rigutino, vocabolo Rio Grosso n. XX.

Il compendio immobiliare è attualmente censito al catasto, ed è cosi' identificato:

Resede privato - ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 886, subalterno 01,*** classificato come bene a comune non censibili ai subalterni 2 e 3 della particella 886.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Appartamento - ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 886, subalterno 02,*** categoria A/2 di classe 5°, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq. 205, rendita catastale definitiva Euro 889,93.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Garage - ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 886, subalterno 03,*** categoria C/6 di classe 4°, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 22, rendita catastale definitiva Euro 49,17.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'edificio ricade all'interno di un'ampia lottizzazione residenziale con lotti edificabili ancora da realizzare, e con le opere di urbanizzazione (soggette ad apposita convenzione edilizia) in fase di completamento.

L'accesso all'edifico avviene transitando sul marciapiede che lambisce la strada pubblica, e più esattamente attraversando il cancello pedonale (affiancato dal cancello carrabile) ubicato lungo il muretto perimetrale rivestito in pietra che delimita il resede pertinenziale su cui si erge l'edificio.

Il resede pertinenziale ha un estensione complessiva pari a circa mq. 470, ed è prevalentemente destinato/sistemato a giardino.

Il piano terra è formato da ingresso, ampio soggiorno, cucina, bagno con antibagno, piccolo disimpegno da cui si accede a locale lavanderia a ad altro vano pluriuso.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 75,00 ed altezza netta pari a ml. 2,70.

Completano la consistenza del piano terra un loggiato di mq. 12,50 situato nel versante sud-ovest, ed il garage, attualmente contraddistinto da una superficie netta pari a mq. 11,70.

Il predetto garage è stato un po' ridimensionato, cioè è stato ridotto in termini di consistenza rispetto alla conformazione originaria, in quanto una porzione dello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stesso è stata delimitata da una parete in cartongesso per configurare l'adiacente vano pluriuso accessibile solo dall'interno dell'appartamento.

Percorrendo il vano scala interno che si diparte dall'ingresso del piano terra, si raggiungono i locali residenziali del piano primo, dove sono presenti tre camere da letto, ampio disimpegno e due bagni (di cui uno asservito ad una camera da letto).

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

Completano la consistenza del piano primo due terrazze (una fronte strada e una nel lato interno con affaccio sul giardino), otre a piccolo loggiato coperto.

Il tutto per ulteriori mq. 13,30 di superficie calpestabile.

La percorrenza del vano scala termina al piano secondo e/o sottotetto, in cui sono presenti due ampi locali ad uso soffitta, nonché un terzo locale più piccolo, urbanisticamente classificato come soffitta, ma di fatto allestito ed utilizzato come bagno completo di sanitari e piatto doccia.

Il tutto per una superficie netta calpestabile pari a circa mq. 49,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 1,50 nella zona di gronda, fino ad un massimo di ml. 2,60 nella zona di colmo.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Dalle verifiche effettuate in ambito catastale ed edilizio, sono emerse i seguenti aspetti:

Ambito catastale – Le planimetrie dell'appartamento e del garage non sono corrispondenti con lo stato dei luoghi, a causa di alterazioni e nuove tramezzature interne eseguite in assenza di titolo edilizio.

Sussiste anche un cambio di destinazione d'uso nei locali sottotetto.

Per quanto attiene il garage, si potrà attestare la conformità della planimetria non appena rimosso setto divisorio che ne ha ridotto la consistenza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per le difformità rilevate nella parte abitativa, occorrerà mettere in atto dei ripristini e delle pratiche di sanatoria, a seguito delle quali si potrà eventualmente presentare una nuova planimetria aggiornata.

Ambito edilizio- Rispetto all'ultimo titolo edilizio sono state riscontrate delle difformità al piano terra e al piano soffitte, in cui per altro è stato riscontrato un cambio di destinazione d'uso.

Una parte delle difformità interne potranno essere regolarizzate, altre invece dovranno essere rimosse, riconfigurando gli immobili nelle condizioni con sui sono stati legittimati.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sull'immobile grava un contratto di sub-locazione che si è già rinnovato per due volte consecutive, con la prossima scadenza fissata per il 31/12/2025.

Per quanto accertato non è costituito condominio.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , dopo aver considerato i costi di regolarizzazione, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 269.700,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 18 *

Piena proprietà su porzione di villetta bifamiliare in Comune di Arezzo, Località Rigutino, vocabolo Rio Grosso n. XX.

Il compendio immobiliare è attualmente censito al catasto, ed è cosi' identificato:

Appartamento con resede esclusivo - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 889, subalterno 03,*** categoria A/2 di classe 4°, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 144, rendita catastale definitiva Euro 542,28.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La porzione immobiliare ricade all'interno di un'ampia lottizzazione residenziale con lotti edificabili ancora da realizzare, e con le opere di urbanizzazione (soggetto ad apposita convenzione edilizia) in fase di completamento.

L'accesso avviene transitando sul marciapiede che lambisce la strada pubblica, e più esattamente attraversando il cancello pedonale (affiancato dal cancello carrabile) ubicato lungo il muretto perimetrale rivestito in pietra che delimita il resede pertinenziale su cui si erge l'edificio.

Il resede ha un estensione complessiva pari a circa mq. 160, e per circa il 70% è destinato/sistemato a giardino.

Il piano terra è formato da un unico vano adibito ad ingresso, contraddistinto da una superficie calpestabile di circa mq. 5,00 ed altezza pari a ml. 2,70.

Dall'ingresso si diparte il corpo scala interno che conduce agli ambienti residenziali del piano primo e a quelli del piano secondo e/o sottotetto.

Al piano primo è presente un soggiorno con adiacente cucina, una camera, un bagno, un vano ad uso ripostiglio ed un vano pluriuso delimitato da pareti in cartongesso ed attualmente allestito ed utilizzato come seconda camera.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 73,00 ed altezza che per effetto di un controsoffitto installato solo in alcuni ambienti , varia da un minimo di ml. 2,40 fino ad un massimo di ml. 2,70.

Completano la consistenza del piano primo due terrazze a livello (una fronte strada e una nel lato interno), per ulteriori mq. 11,00 di superficie calpestabile.

Nella terrazza più grande, cioè in quella che ha affaccio verso il giardino, è installata una struttura ombreggiante in legno dotata di copertura impermeabile.

La percorrenza del vano scala termina al piano secondo e/o sottotetto, in cui sono presenti due locali ad uso soffitta, nonché un terzo locale più piccolo, urbanisticamente classificato come soffitta, ma di fatto allestito ed utilizzato come bagno completo di sanitari e piatto doccia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il tutto per una superficie netta calpestabile pari a circa mq. 47,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 1,40/1,65 nella zona di gronda, fino ad un massimo di ml. 2,30/2,55 nella zona di colmo.

_o_o_o_o_o_o_o_

Dalle verifiche effettuate in ambito catastale ed edilizio, sono emerse i seguenti aspetti:

Ambito catastale – La planimetria catastale in atti non corrisponde con lo stato dei luoghi a causa di modiche apportate alla porzione abitativa del piano primo e sottotetto, dove è stato anche riscontrato un cambio di destinazione d'uso.

Si potrà attestare la conformità solo quando le opere abusive saranno smontate e sanate nei limiti del possibile.

In questo caso si dovrà presentare una nuova planimetria aggiornata.

Ambito edilizio- Rispetto all'ultimo titolo edilizio sono state riscontrate delle difformità al piano primo e al piano soffitte, in cui per altro è stato riscontrato un cambio di destinazione d'uso.

Una parte delle difformità interne potranno essere regolarizzate, altre invece dovranno essere rimosse, riconfigurando gli immobili nelle condizioni con sui sono stati legittimati.

_o_o_o_o_o_o_o_

L'immobile è attualmente occupato dal promittente acquirente.

Per quanto accertato non è costituito condominio.

_o_o_o_o_o_o_o_

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , dopo aver considerato i costi di regolarizzazione, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 156.000,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 19 *

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piena proprietà su edificio indipendente (villetta) in Comune di Arezzo, Località Rigutino, vocabolo Rio Grosso n. XX.

Il compendio immobiliare è attualmente censito al catasto, ed è cosi' identificato:

Resede privato - ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 881, subalterno 01,*** classificato come bene a comune non censibili ai subalterni 2 e 3 della particella 881.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Appartamento - ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 881, subalterno 02,*** categoria A/2 di classe 5°, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 170, rendita catastale definitiva Euro 846,99.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Garage - Censito alla ***sezione fabbricati di Arezzo/B, foglio 85, particella 881, subalterno 03,*** categoria C/6 di classe 4°, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 22, rendita catastale definitiva Euro 49,17.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'edificio ricade all'interno di un'ampia lottizzazione residenziale con lotti edificabili ancora da realizzare, e con le opere di urbanizzazione (soggetto ad apposita convenzione edilizia) in fase di completamento.

L'accesso alla proprietà avviene transitando sul marciapiede che lambisce la strada pubblica, e più esattamente attraversando il cancello pedonale (affiancato dal cancello carrabile) ubicato lungo il muretto perimetrale rivestito in pietra che delimita il resede pertinenziale su cui si erge l'edificio.

Il resede ha un estensione complessiva pari a circa mq. 500, ed è prevalentemente destinato/sistemato a giardino.

Sullo stesso è stato rinvenuto un piccolo capanno in legno per ricovero delle attrezzature, semplicemente appoggiato (non ancorato) sul terreno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le poche porzioni lastricate/pavimentate del resede definiscono i vari camminamenti pedonali nonchè la rampa carrabile che consente di accedere al garage ubicato al piano terra.

Il piano terra è formato da ingresso, ampio ingresso-soggiorno dotato di caminetto, cucina, bagno corredato di antibagno, disimpegno e locale lavanderia.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 58,00 ed altezza netta pari a ml. 2,70.

Completano la consistenza del piano terra un loggiato di mq. 13,50 situato nel versante nord, ed il garage contraddistinto da una superficie netta pari a mq. 17,40.

Il predetto garage è attualmente utilizzato come vano dispensa/deposito.

Percorrendo il vano scala interno che si diparte dal soggiorno, si raggiungono i locali residenziali del piano primo, dove sono presenti tre camere da letto, ampio disimpegno e due bagni (di cui uno asservito ad una camera da letto).

Il tutto per una superficie netta calpestabile pari a circa mq. 58,00 ed altezza interna costante di ml. 2,70.

Completano la consistenza del piano primo due terrazze (una fronte strada e una nel lato interno con affaccio sul giardino), otre a piccolo loggiato coperto.

Il tutto per ulteriori mq. 14,40 di superficie calpestabile.

Dal disimpegno del piano primo si diparte una scala prefabbricata in metallo con scalini in legno (del tipo autoportante) che consente di accedere a due piccoli vani sottotetto arredati ed allestiti per finalità abitative.

I predetti locali, sono contraddistinti da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 18,00 con altezza interna che varia da un minimo di ml. 1,43/1,73 nella zona di gronda, fino ad un massimo di ml. 1,83/2,13 nella zona di colmo.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Dalle verifiche effettuate in ambito catastale ed edilizio, sono emerse i seguenti aspetti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ambito catastale – Le planimetrie catastali dell'appartamento e del garage corrispondono sostanzialmente con lo stato dei luoghi.

Vi sono modeste difformità che andranno regolarizzare in ambito edilizio, ma che non modificano l'attuale rendita catastale.

Ambito edilizio- Rispetto all'ultimo titolo edilizio, l'immobile è stato edificano con sagoma ribaltata pur essendo conforme come dimensionamento e volume.

Tale aspetto, unitamente ad altre piccole difformità interne potrà essere sanato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

L'immobile è attualmente occupato senza titolo, atteso che l'originario contratto di affitto (3+2) è formalmente scaduto e non può essere rinnovato in automatico.

Per quanto accertato non è costituito condominio.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , dopo aver considerato i costi di regolarizzazione, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 234.700,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 20 *

Pena proprietà su porzione di edificio produttivo di recentissima epoca di costruzione, in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, vocabolo Il Pantano, facente parte del comparto D1BAD02.

A livello logistico, l'immobile si trova in prossimità del casello autostradale di Monte San Savino, dal quale dista circa 900 metri in linea d'aria.

Il compendio immobiliare formato da due porzioni contigue con diverso numero di particella, è attualmente censite al catasto come unità in corso di costruzione cosi' identificate:

Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 137, subalterno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

01, in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - *sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 138, subalterno 03,* in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il compendio si colloca all'interno di un grosso edificio monopiano di sagoma rettangolare, sulla cui copertura, previa costituzione di un apposito diritto di superficie avente durata di 25 anni, è stato installato un importante impianto fotovoltaico integrato a cura e spese di altra società, che attualmente lo gestisce.

Tale impianto non è concepito per il fabbisogno energetico del fabbricato sopra a cui si colloca.

L'immobile è formato da unico ed ampio ambiente contraddistinto da una superificie utile calpestabile pari a circa mq. 2.000 con altezza interna pari a circa ml. 8,70.

L'unità immobiliare è dotata di due porzioni di resede ubicate rispettivamente nel lato fronte strada di comparto e nel fronte posteriore, per complessivi mq. 1.050 su superficie netta

La porzione di resede antistante la strada di comparto, deve essere ancora ultimata mediante posa in opera di pavimentazione in cemento con elementi autobloccanti, e da progetto è destinata a parcheggi privati.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dalle verifiche effettuate in ambito catastale ed edilizio, sono emerse i seguenti aspetti:

Ambito catastale – Essendo in corso di costruzione, le porzioni immobiliari sono chiaramente sprovviste di planimetria che verrà presentata a lavori ultimati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ambito edilizio- L'elemento di riferimento per la verifica della conformità delle predette porzioni immobiliari è dato dagli elaborati grafici (tavola 6 e tavola 11 – lotto 2A) allegati alla Pratica Edilizia n. 37 del 14 Maggio 2012, quale variante in corso d'opera allo stato già autorizzato con Permesso a Costruire n. 10/2011.

A livello dimensionale (planimetrico e volumetrico) si può attestare la sostanziale conformità.

Quello che non corrisponde perfettamente sono le aperture architettoniche sui prospetti, verso le quali occorre una migliore puntualizzazione anche in termini di posizione, diversificando altresì quelle che sono finestre da quelle che sono porte.

Le predette difformità potranno essere regolarizzare con un deposito di variante tardiva.

L'abitabilità dell'immobile è vincolata al completamento delle opere di urbanizzazione, così come stabilito da convenzione edilizia del 06 Agosto 2010.

Le opere di urbanizzazione, una volta ultimate e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Marciano della Chiana.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sull'immobile non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione.

Per quanto accertato non è costituito condominio.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , dopo aver considerato i costi di regolarizzazione, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 731.300,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 21 *

Piena proprietà su porzione di edificio produttivo di recentissima epoca di costruzione, in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, vocabolo Il Pantano, facente parte del comparto D1BAD02.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A livello logistico, la porzione immobiliare si trova in prossimità del casello autostradale di Monte San Savino, dal quale dista circa 900 metri in linea d'aria.

La porzione immobiliare è attualmente censita al catasto come unità in corso di costruzione, ed è cosi' identificata:

Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 148, subalterno 01,*** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La porzione immobiliare, si colloca all'interno di un grosso edificio monopiano di sagoma rettangolare, sulla cui copertura, previa costituzione di un apposito diritto di superficie avente durata di 25 anni, è stato installato un importante impianto fotovoltaico integrato a cura e spese di altra società, che attualmente lo gestisce.

Tale impianto non è concepito per il fabbisogno energetico del fabbricato sopra a cui si colloca.

Si tratta di un unico ed ampio ambiente contraddistinto da superificie utile calpestabile pari a circa mq. 1.000 con altezza interna pari a circa ml. 8,70.

L'unità immobiliare è dotata di due porzioni di resede ubicate rispettivamente nel lato fronte strada di comparto e nel fronte posteriore, per circa mq. 530 di superficie netta.

La porzione di resede antistante la strada di comparto, deve essere ancora ultimata mediante posa in opera di pavimentazione in cemento con elementi autobloccanti.

Da progetto, sulla porzione antistante la strada sono previsti parcheggi privati.

La parete divisoria con la limitrofa proprietà immobiliare confinante (particella 139) non è mai stata realizzata, creando pertanto una situazione di promiscuità.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle verifiche effettuate in ambito catastale ed edilizio, sono emerse i seguenti aspetti:

Ambito catastale – Essendo in corso di costruzione, l'immobile è chiaramente sprovvisto di planimetria che verrà presentata a lavori ultimati.

Ambito edilizio- L'elemento di riferimento per la verifica della conformità della predetta porzione immobiliare è dato dagli elaborati grafici (tavola 6 e tavola 15 – lotto 2C) allegati alla Pratica Edilizia n. 37 del 14 Maggio 2012, quale variante in corso d'opera allo stato già autorizzato con Permesso a Costruire n. 10/2011.

L'immobile è già ultimato internamente, con i relativi infissi sulle aperture architettoniche di facciata, ma privo della parete divisoria con la limitrofa porzione immobiliare insistente sulla particella 139 di diversa proprietà.

In ambito dimensionale (planimetrico e volumetrico) l'immobile più ritenersi conforme al progetto.

Sarà tuttavia necessario eseguire la parete divisoria con la confinante proprietà per evitare l'attuale promiscuità.

Quello che non corrisponde perfettamente sono alcune aperture architettoniche sui prospetti, verso le quali occorre una migliore puntualizzazione anche in termini di posizione, diversificando altresì quelle che sono finestre da quelle che sono porte.

Le predette difformità potranno essere regolarizzare con un deposito di variante tardiva.

L'abitabilità dell'immobile è vincolata al completamento delle opere di urbanizzazione, così come stabilito da convenzione edilizia del 06 Agosto 2010.

Le opere di urbanizzazione, una volta ultimate e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Marciano della Chiana.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sull'immobile non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione.

Per quanto accertato non è costituito condominio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , dopo aver considerato i costi di completamento, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 326.300,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 22 *

Piena proprietà su porzione di edificio produttivo di recentissima epoca di costruzione, in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, vocabolo Il Pantano, facente parte del comparto D1BAD02.

A livello logistico, l'immobile si trova in prossimità del casello autostradale di Monte San Savino, dal quale dista circa 900 metri in linea d'aria.

La porzione immobiliare è attualmente censita al catasto come unità in corso di costruzione, ed è cosi' identificata:

Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 140, subalterno 01, in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La porzione immobiliare, si colloca all'interno di un grosso edificio monopiano di sagoma rettangolare, sulla cui copertura, previa costituzione di un apposito diritto di superficie avente durata di 25 anni, è stato installato un importante impianto fotovoltaico integrato a cura e spese di altra società, che attualmente lo gestisce.

Tale impianto non è concepito per il fabbisogno energetico del fabbricato sopra a cui si colloca.

Rispetto alle altre unità immobiliari del comparto, quella facente parte del lotto è contraddistinta da un livello di completamento minore, in quanto necessita ancora della pavimentazione interna, degli infissi in facciata, dell'impianto elettrico e dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vari setti divisori di delimitazione, configurandosi attualmente come un unico ambiente collegato ad altre porzioni adiacenti.

Una volta completato, sarà contraddistinto da una superficie utile di circa mq. 4.000, con altezza netta interna pari a ml. 8,70.

Avrà in dotazione esclusiva delle porzioni di resede, coprenti un area di circa mq.2.000.

La porzione di resede antistante la strada di comparto dovrà essere pavimentata.

Da progetto, sulla porzione antistante la strada sono previsti parcheggi privati.

_o_o_o_o_o_o_o_

Dalle verifiche effettuate in ambito catastale ed edilizio, sono emerse i seguenti aspetti:

Ambito catastale – Essendo in corso di costruzione, l'immobile è chiaramente sprovvisto di planimetria che verrà presentata a lavori ultimati.

Ambito edilizio- L'elemento di riferimento per la verifica della conformità delle predette porzioni immobiliari è dato dagli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 26 del 17 Luglio 2017, avente per oggetto interventi di completamento, nonché l'installazione/sostituzione dei pannelli di tamponamento perimetrale.

Le porzioni immobiliari oggetto della suddetta pratica edilizia sono ancora al grezzo, cioè vanno completate internamente come pavimentazione e setti divisori, e necessitano di infissi e serramenti in corrispondenza delle numerose aperture architettoniche presenti nelle facciate.

A livello dimensionale (planimetrico e volumetrico) si può attestare la sostanziale conformità dell'opera.

Quello che non corrisponde perfettamente sono le aperture architettoniche sui prospetti, verso le quali occorre una migliore puntualizzazione anche in termini di posizione, diversificando altresì quelle che sono finestre da quelle che sono porte.

Le predette difformità potranno essere regolarizzare con un deposito di variante tardiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'abitabilità dell'immobile è vincolata al completamento delle opere di urbanizzazione, così come stabilito da convenzione edilizia del 06 Agosto 2010.

Le opere di urbanizzazione, una volta ultimate e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Marciano della Chiana.

_o_o_o_o_o_o_o_

Sull'immobile non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione.

Per quanto accertato non è costituito condominio.

_o_o_o_o_o_o_o_

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , dopo aver considerato i costi di completamento, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 342.600,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 23 *

Piena proprietà su porzione di edificio produttivo di recentissima epoca di costruzione, in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, vocabolo Il Pantano, facente parte del comparto D1BAD02.

A livello logistico, la porzione immobiliare si trova in prossimità del casello autostradale di Monte San Savino, dal quale dista circa 900 metri in linea d'aria.

La porzione immobiliare è attualmente censita al catasto come unità in corso di costruzione, ed è cosi' identificata:

Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 141, subalterno 05, in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

_o_o_o_o_o_o_o_

Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale -sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 141, subalterno 06, in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La porzione immobiliare, si colloca all'interno di un grosso edificio monopiano di sagoma rettangolare, sulla cui copertura, previa costituzione di un apposito diritto di superficie avente durata di 25 anni, è stato installato un importante impianto fotovoltaico integrato a cura e spese di altra società, che attualmente lo gestisce.

Tale impianto non è concepito per il fabbisogno energetico del fabbricato sopra a cui si colloca.

Rispetto alle altre unità immobiliari del comparto, quella facente parte del lotto è contraddistinta da un livello di completamento minore, in quanto necessita ancora della pavimentazione interna, degli infissi in facciata, dell'impianto elettrico e dei vari setti divisori di delimitazione, configurandosi attualmente come un unico ambiente collegato ad altre porzioni adiacenti.

Una volta completato, sarà contraddistinto da una superficie utile di circa mq. 4.000, con altezza netta interna pari a ml. 8,70.

Avrà in dotazione esclusiva delle porzioni di resede, coprenti un area di circa mq.2.200.

La porzione di resede antistante la strada di comparto dovrà essere pavimentata.

Da progetto, sulla porzione antistante la strada sono previsti parcheggi privati.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dalle verifiche effettuate in ambito catastale ed edilizio, sono emerse i seguenti aspetti:

Ambito catastale – Essendo in corso di costruzione, l'immobile è sprovvisto di planimetria che verrà presentata a lavori ultimati.

Ambito edilizio- L'elemento di riferimento per la verifica della conformità delle predette porzioni immobiliari è dato dagli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 26 del 17 Luglio 2017, avente per oggetto interventi di completamento, nonché l'installazione/sostituzione dei pannelli di tamponamento perimetrale.

Le porzioni immobiliari oggetto della suddetta pratica edilizia sono ancora al grezzo, cioè vanno completate internamente come pavimentazione e setti divisori,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e necessitano di infissi e serramenti in corrispondenza delle numerose aperture architettoniche presenti nelle facciate.

A livello dimensionale (planimetrico e volumetrico) si può attestare la sostanziale conformità dell'opera.

Quello che non corrisponde perfettamente sono le aperture architettoniche sui prospetti, verso le quali occorre una migliore puntualizzazione anche in termini di posizione, diversificando altresì quelle che sono finestre da quelle che sono porte.

Le predette difformità potranno essere regolarizzare con un deposito di variante tardiva.

L'abitabilità dell'immobile è vincolata al completamento delle opere di urbanizzazione, così come stabilito da convenzione edilizia del 06 Agosto 2010.

Le opere di urbanizzazione, una volta ultimate e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Marciano della Chiana.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sull'immobile non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione.

Per quanto accertato non è costituito condominio.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , dopo aver considerato i costi di completamento, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 307.000,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 24 *

Piena proprietà su porzione di edificio produttivo corredato di terreni adiacenti, facenti parte del comparto D1BAD02

La porzione di edificio, ancorchè non ultimata, è di recentissima epoca di costruzione, ed è ubicata in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, vocabolo Il Pantano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A livello logistico, si trova in prossimità del casello autostradale di Monte San Savino, dal quale distano circa 900 metri in linea d'aria.

La porzione immobiliare è attualmente censita al catasto come unità in corso di costruzione, ed è cosi' identificata:

Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - ***sezione fabbricati di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 151, subalterno 01,*** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), privo di consistenza, categoria e rendita.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

I terreni adiacenti sono così identificati:

Terreno - ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 133,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 1.135, reddito dominicale Euro 8,79, reddito agrario Euro 4,40.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 134,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 635, reddito dominicale Euro 4,92, reddito agrario Euro 2,46.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 142,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 409, reddito dominicale Euro 3,17, reddito agrario Euro 1,58.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 152,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 9.228, reddito dominicale Euro 71,49, reddito agrario Euro 35,74.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 153,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 325, reddito dominicale Euro 2,52, reddito agrario Euro 1,26.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 154,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 550, reddito dominicale Euro 4,26, reddito agrario Euro 2,13.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 155,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 2.839, reddito dominicale Euro 21,99, reddito agrario Euro 11,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - Censito alla ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 156,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 18, reddito dominicale Euro 0,14, reddito agrario Euro 0,07.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

La porzione immobiliare, si colloca all'interno di un grosso edificio monopiano di sagoma rettangolare, sulla cui copertura, previa costituzione di un apposito diritto di superficie avente durata di 25 anni, è stato installato un importante impianto fotovoltaico integrato a cura e spese di altra società, che attualmente lo gestisce.

Tale impianto non è concepito per il fabbisogno energetico del fabbricato sopra a cui si colloca.

Rispetto alle altre unità immobiliari del comparto, quella facente parte del lotto è contraddistinta da un livello di completamento minore, in quanto necessita ancora della pavimentazione interna, degli infissi in facciata, dell'impianto elettrico e dei vari setti divisori di delimitazione, configurandosi attualmente come un unico ambiente collegato ad altre porzioni adiacenti.

Una volta completato, sarà contraddistinto da una superficie utile di circa mq. 0.000, con altezza netta interna pari a ml. 8,70.

Avrà in dotazione esclusiva delle porzioni di resede, coprenti un area piuttosto ampia di oltre mq.15.500.

La porzione di resede antistante la strada di comparto dovrà essere pavimentata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da progetto, sulla porzione antistante la strada sono previsti parcheggi privati.

Su quella identificata dalle particelle dal numero 133 al numero 156, stando allo schema progettuale di cui alla tavola 06 allegata alla pratica da cui scaturito il permesso a costruire n. 10/2011, sarebbe previsto un ampio piazzale privato nonché dei parcheggi privati.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dalle verifiche effettuate in ambito catastale ed edilizio, sono emerse i seguenti aspetti:

Ambito catastale – Essendo in corso di costruzione, l'immobile è chiaramente sprovvisto di planimetria che verrà presentata a lavori ultimati.

Ambito edilizio- L'elemento di riferimento per la verifica della conformità delle predette porzioni immobiliari è dato dagli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 26 del 17 Luglio 2017, avente per oggetto interventi di completamento, nonché l'installazione/sostituzione dei pannelli di tamponamento perimetrale.

Le porzioni immobiliari oggetto della suddetta pratica edilizia sono ancora al grezzo, cioè vanno completate internamente come pavimentazione e setti divisori, e necessitano di infissi e serramenti in corrispondenza delle numerose aperture architettoniche presenti nelle facciate.

A livello dimensionale (planimetrico e volumetrico) si può attestare la sostanziale conformità dell'opera.

Quello che non corrisponde perfettamente sono le aperture architettoniche sui prospetti, verso le quali occorre una migliore puntualizzazione anche in termini di posizione, diversificando altresì quelle che sono finestre da quelle che sono porte.

Le predette difformità potranno essere regolarizzare con un deposito di variante tardiva.

L'abitabilità dell'immobile è vincolata al completamento delle opere di urbanizzazione, così come stabilito da convenzione edilizia del 06 Agosto 2010.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le opere di urbanizzazione, una volta ultimate e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Marciano della Chiana.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sull'immobile non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione.

Per quanto accertato non è costituito condominio.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , dopo aver considerato i costi di completamento, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 104.000,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 25 *

Piena proprietà su alcuni appezzamenti di terreno agricolo posti ai margini di un ampio edificio produttivo in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, Vocabolo il Pantano.

I terreni sono così censiti ed identificati:

Terreno - sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 23, classificato come seminativo di classe 1°, consistenza mq. 21.020, reddito dominicale Euro 195,41, reddito agrario Euro 108,56.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 110, classificato come seminativo di classe 1°, consistenza mq. 1.030, reddito dominicale Euro 9,58, reddito agrario Euro 5,32.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 111, classificato come seminativo di classe 1°, consistenza mq. 14.450, reddito dominicale Euro 134,33, reddito agrario Euro 74,63.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreno - ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 112,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 1.620, reddito dominicale Euro 12,55, reddito agrario Euro 6,27.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - ***sezione terreni di Marciano della Chiana, foglio 7, particella 126,*** classificato come seminativo di classe 2°, consistenza mq. 1.470, reddito dominicale Euro 11,39, reddito agrario Euro 5,69.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Si tratta di alcuni appezzamento di terreno pressochè pianeggianti, che nell'insieme coprono un'estensione di circa mq. 39.500 (quasi quattro ettari).

L'accesso avviene tramite la strada di lottizzazione del comparto produttivo, nonché da accessi laterali.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Marciano della Chiana, i suddetti terreni hanno la seguente classificazione:

Particelle 23, 110 , 111 e 126 - Le predette particelle ricadono completamente in Territorio Rurale E2 – sistema della pianura, e nel vigente Piano Strutturale ricadono completamente in UTOE N8 BADICORTE – Territorio rurale – sottosistema ambientale della pianura agricola E1.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 112 - La predetta particella ricade completamente in Territorio Rurale E2 – sistema della pianura, mentre nel vigente Piano Strutturale, ricade completamente in UTOE N8 BADICORTE – Territorio urbanizzato – perimetrazione del territorio urbanizzato.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sui terreni non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 95.700,00.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 26 *

Piena proprietà su alcuni appezzamenti di terreno agricolo in Comune di Arezzo, Località Muciafora.

I terreni sono così censiti ed identificati:

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1088,* classificato come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 1.207, reddito dominicale Euro 0,50, reddito agrario Euro 0,19.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1089,* classificato come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 596, reddito dominicale Euro 0,25, reddito agrario Euro 0,09.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1090,* classificato come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 147, reddito dominicale Euro 0,06, reddito agrario Euro 0,02.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1091,* classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 1.008, reddito dominicale Euro 2,08, reddito agrario Euro 1,82.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1092,* classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 1.006, reddito dominicale Euro 2,08, reddito agrario Euro 1,82.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1093,* classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 776, reddito dominicale Euro 1,60, reddito agrario Euro 1,40.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreno - sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1094, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 826, reddito dominicale Euro 1,71, reddito agrario Euro 1,49.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1095, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 692, reddito dominicale Euro 1,43, reddito agrario Euro 1,25.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1096, classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 242, reddito dominicale Euro 0,50, reddito agrario Euro 0,44.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - sezione terreni di Arezzo/A, foglio 12, particella 1098, classificato come seminativo arborato di classe 5°, consistenza mq. 489, reddito dominicale Euro 0,51, reddito agrario Euro 0,51.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il compendio è formato unicamente da terreni a vocazione agricola, tra loro accorpati, nonché dislocati su un versante collinare in prossimità del nucleo abitativo di Muciafora.

I terreni sono parzialmente adibiti a seminativo e in parte sono sovrastati da vegetazione boschiva.

Nell'insieme si sviluppano su un area di poco inferiore a mq. 7.000.

L'accesso ai terreni, avviene percorrendo la strada provinciale della Libbia dall'abitato della Chiassa Superiore in direzione dell'abitato di Ponte alla Chiassa.

Dopo circa 1,8 chilometri, si svolta a destra e si prosegue per la strada che conduce all'abitato di Muciafora.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Arezzo, i suddetti terreni hanno la seguente classificazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 1088 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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.
- Tutele – maglia fitta.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1089 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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.
- Tutele – maglia fitta.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1090 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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.
- Tutele – maglia fitta.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1091 - Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

- Tutele – maglia fitta.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1092 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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.

- Tutele – maglia fitta.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1093 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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.

- Tutele – maglia fitta.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1094 - Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

- Tutele – maglia fitta.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1095 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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.

- Tutele – maglia fitta.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1095 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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.

- Tutele – maglia fitta.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 1098 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Tutele – maglia fitta.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sui terreni non gravano contratti di locazione e altre forme di cessione.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 4.400,00.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 27 *

Diritto di proprietà limitatamente alla quota di 1/6 su appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo, corredato esternamente di una cantina pertinenziale ubicata al piano terra.

Nel lotto è compreso anche il diritto di piena proprietà su una piccola area esterna sovrastata da copertura rigida, posizionata proprio a lato della cantina pertinenziale dell'appartamento.

Il tutto si colloca all'interno di una palazzina condominale in Comune di Arezzo, Viale Cittadini n. XX, a poche decine di metri dalla stazione ferroviaria e dal centro storico.

Gli immobili sono attualmente censito al catasto, e sono così identificati:

Appartamento con cantina - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 122, particella 87 subalterno 03 graffata ed unita con la particella 741 subalterno 01,*** categoria A/3 di classe 2°, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 124, rendita catastale definitiva Euro 415,75.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Area urbana - ***sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 122, particella 1327,*** classificata in categoria F/1 (area urbana), consistenza mq. 9, priva di rendita.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'accesso al compendio avviene dal vano scala condominale, è più esattamente dal portoncino condominiale prospiciente il marciapiede che costeggia la viabilità pubblica.

Avuto accesso al vano scala e superata una prima rampa formata da tre gradini, si giunge in corrispondenza di un ampio pianerottolo.

Alla nostra sinistra continuano le scale che conducono agli appartamenti soprastanti, mentre alla nostra destra vi è una sorta di corridoio rettilineo che conduce al resede interno quasi integralmente pavimentato, dove sono presenti dei piccoli edifici monopiano disposti in senso longitudinale, in cui sono state ricavate le cantine pertinenziali dei vari appartamenti.

Guardando frontalmente i piccoli edifici, la cantina e l'area sovrastata da copertura rigida oggetto di pignoramento, sono le ultime sulla destra.

La cantina è contraddistinta da una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 7,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 2,25 fino ad un massimo di ml. 3,05.

A lato della cantina di sviluppa un area di sagoma rettangolare avente estensione planimetrica di poco superiore a mq. 8,00.

L'area è parzialmente tamponata con dei tavolati di legno (facilmente smontabili), ed è sovrastata da una copertura inclinata formata da pannelli sandwich sorretti da struttura metallica ancorata alle pareti.

L'appartamento occupa l'intero piano primo, e come già detto, è raggiungibile dal vano scala condominale privo di ascensore.

Internamente è formato da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, quattro camere (di cui una dotata internamente di caminetto) un bagno ed un WC che è stato ricavato all'interno di quello che originariamente era un ripostiglio.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 104,00 ed altezza interna pari a ml. 3,20 circa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Completa la consistenza immobiliare una piccola terrazza a livello che affaccia in direzione della strada pubblica, contraddistinta da una superficie calpestabile netta di poco inferire a mq. 2,00.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Dalle verifiche effettuate in ambito catastale ed edilizio, è emersa la seguente situazione:

Ambito catastale

Appartamento con cantina – La planimetria catastale in atti non corrisponde con lo stato dei luoghi.

Sono presenti difformità per quanto attiene la conformazione e dislocazione interna dei vani.

E' necessario presentare una nuova planimetria catastale aggiornata non appena avremo regolarizzato le opere a livello edilizio.

Area urbana – La planimetria catastale in atti corrisponde con lo stato dei luoghi per quanto attiene la conformazione dell'area.

Tuttavia, essendo la stessa sovrastata da una copertura rigida oggetto di una pratica di sanatoria, sarebbe preferibile modificare l'attuale classamento in categoria C/7.

Ambito edilizio

Appartamento con cantina – Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio.

Sono presenti delle difformità interne che comunque potranno essere regolarizzate.

Area urbana – Vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella pratica di condono avente per oggetto l'installazione di una copertura rigida.

La pratica di condono non è ancora definita per mancato conguaglio degli oneri e per l'assenza di alcuni documenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Sugli immobili non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione, fermo restando che l'appartamento e la cantina sono ad detenuti/abitati da uno dei comproprietari che vi dimora stabilmente.

Per quanto accertato, nel fabbricato dove ricadono gli immobili non è costituito condominio.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dopo aver valutato i costi di regolarizzazione e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 19.680,00 limitatamente alle quote pignorate pari ad 1/6 per il fabbricato e la cantina, e per l'intero relativamente all'area urbana adiacente.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 28 *

Diritto di piena proprietà limitatamente alla quota di 1/3 su alcuni appezzamenti di terreno agricolo in Località Caldesi.

I terreni coprono complessivamente un area di circa mq. 71.000 (oltre sette ettari), e sono così censiti ed identificati:

Terreno - ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 43, particella 96,*** classificato come castagneto da frutto di classe 2°, consistenza mq. 13.120, reddito dominicale Euro 20,33, reddito agrario Euro 4,74.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 43, particella 113,*** classificato come castagneto da frutto di classe 2°, consistenza mq. 1.980, reddito dominicale Euro 3,07, reddito agrario Euro 0,72.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 84, particella 252,*** classificato come seminativo arborato di classe 4°, consistenza mq. 7.690, reddito dominicale Euro 5,96, reddito agrario Euro 3,97.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 84, particella 253,*** classificato come bosco misto di classe 3°, consistenza mq. 1.180, reddito dominicale Euro 0,79, reddito agrario Euro 0,18.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 26,*** classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 440, reddito dominicale Euro 0,34, reddito agrario Euro 0,34.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 29,*** classificato come castagneto da frutto di classe 2°, consistenza mq. 7.150, reddito dominicale Euro 11,08, reddito agrario Euro 2,58.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 71,*** classificato come pascolo cespugliato di classe 2°, consistenza mq. 830, reddito dominicale Euro 0,17, reddito agrario Euro 0,09.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 84,*** classificato come castagneto da frutto di classe 3°, consistenza mq. 6.260, reddito dominicale Euro 6,47, reddito agrario Euro 0,97.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 91,*** classificato come pascolo cespugliato di classe 3°, consistenza mq. 5.360, reddito dominicale Euro 0,55, reddito agrario Euro 0,28.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - ***sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 105,*** classificato come bosco misto di classe 4°, consistenza mq. 4.860, reddito dominicale Euro 1,76, reddito agrario Euro 0,75.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 108,* classificato come bosco ceduo di classe 3°, consistenza mq. 3.970, reddito dominicale Euro 1,85, reddito agrario Euro 0,62.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 109,* classificato come pascolo arborato di classe 2°, consistenza mq. 5.380, reddito dominicale Euro 2,78, reddito agrario Euro 1,67.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 144,* classificato come pascolo cespugliato di classe 2°, consistenza mq. 5.420, reddito dominicale Euro 1,12, reddito agrario Euro 0,56.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 145,* classificato come pascolo cespugliato di classe 2°, consistenza mq. 4.560, reddito dominicale Euro 0,94, reddito agrario Euro 0,47.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 186,* classificato come area rurale, consistenza mq. 230, priva di reddito dominicale e di reddito agrario.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 188,* classificato come pascolo arborato di classe 1°, consistenza mq. 900, reddito dominicale Euro 0,60, reddito agrario Euro 0,33.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 189,* classificato come pascolo di classe 2°, consistenza mq. 1.080, reddito dominicale Euro 0,50, reddito agrario Euro 0,28.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreno - sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 240, classificato come seminativo arborato di classe 4°, consistenza mq. 1.220, reddito dominicale Euro 0,95, reddito agrario Euro 0,63.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il compendio, come meglio si evince da quanto è stato delineato nello sviluppo planimetrico di cui all'allegato 02-17 della perizia, è formato da vari appezzamenti di terreno agricolo disseminati in maniera abbastanza frammentata.

L'accesso avviene partendo da viabilità pubbliche asfaltate, da cui poi è necessario allontanarsi per imboccare delle strade poderali non sempre facilmente percorribili con normali autoveicoli, e in ultimo, percorrendo a piedi dei sentieri campestri che si sviluppano in mezzo a campi e soprattutto in mezzo ad una fitta vegetazione boschiva.

La descrizione dettagliata su come si possa accede singolarmente ai vari appezzamenti di terreno risulta oltremodo complessa.

Si può solo far presente che l'accesso più veloce e in qualche modo più agevole, avviene partendo dalla Località Santa Caterina, una frazione del Comune di Castiglion Fiorentino.

La coltura prevalente riscontrata nei terreni è quella boschiva.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Arezzo, i suddetti terreni hanno la seguente classificazione:

Particella 96 del foglio 43 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 113 del foglio 43 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 252 del foglio 84 - Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade 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: boschiva collinare.
- 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: boschiva collinare.
- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente: viabilità storica.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 253 del foglio 84 - Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade 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: boschiva collinare.
- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

E in parte in:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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: boschiva collinare.

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente: viabilità storica.

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 26 del foglio 86 - Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V5 capisaldi del verde – ambito V5.1 verde territoriale.

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

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

- Tutele: Aree di interesse ambientale.

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 29 del foglio 86 - Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V5 capisaldi del verde – ambito V5.1 verde territoriale.

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

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

- Tutele: Aree di interesse ambientale.

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 71 del foglio 86 - Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V5 capisaldi del verde – ambito V5.1 verde territoriale.

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

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

_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 84 del foglio 86 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

- Tutele: Aree di interesse ambientale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 91 del foglio 86 - Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V5 capisaldi del verde – ambito V5.1 verde territoriale.

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

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

- Tutele: Aree di interesse ambientale.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 105 del foglio 86 - Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V5 capisaldi del verde – ambito V5.1 verde territoriale.

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

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 108 del foglio 86 - Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade 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: boschiva collinare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Parte in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V5 capisaldi del verde – ambito V5.1 verde territoriale.

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

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

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 109 del foglio 86 - Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade parte in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V5 capisaldi del verde – ambito V5.1 verde territoriale.

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

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

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: boschiva collinare.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 144 del foglio 86 - Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade 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: boschiva collinare.

Parte in:

- Sistemi, sottosistemi e ambiti: sistema ambientale – sottosistema V5 capisaldi del verde – ambito V5.1 verde territoriale.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 145 del foglio 86 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 186 del foglio 86 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 188 del foglio 86 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 189 del foglio 86 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 240 del foglio 86 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Gli immobili non sono assoggettati a contratto di locazione o altra forma di cessione.

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 6.060,00, limitatamente alla quota pignorata di 1/3.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

* Lotto 29 *

Diritto di piena proprietà limitatamente alla quota di 1/3 su alcuni appezzamenti di terreno agricolo in Località Caldesi.

I terreni coprono complessivamente un area di circa mq. 40.000 (quattro ettari), e sono così censiti ed identificati:

*Terreno - **sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 150,*** classificato come bosco misto di classe 3°, consistenza mq. 11.360, reddito dominicale Euro 7,63, reddito agrario Euro 1,76.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 151,* classificato come bosco misto di classe 3°, consistenza mq. 5.940, reddito dominicale Euro 3,99, reddito agrario Euro 0,92.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 153,* classificato come pascolo di classe 3°, consistenza mq. 1.200, reddito dominicale Euro 0,31, reddito agrario Euro 0,19.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 224,* classificato come uliveto-vigneto di classe 3°, consistenza mq. 6.020, reddito dominicale Euro 7,77, reddito agrario Euro 7,77.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 226,* classificato come seminativo di classe 4°, consistenza mq. 3.280, reddito dominicale Euro 2,54, reddito agrario Euro 2,54.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 227,* classificato come bosco misto di classe 2°, consistenza mq. 5.210, reddito dominicale Euro 4,31, reddito agrario Euro 0,81.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 228,* classificato come bosco ceduo di classe 4°, consistenza mq. 3.510, reddito dominicale Euro 0,91, reddito agrario Euro 0,54.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Terreno - *sezione terreni di Arezzo/C, foglio 86, particella 229,* classificato come pascolo di uliveto 2°, consistenza mq. 3.640, reddito dominicale Euro 7,52, reddito agrario Euro 9,40.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il compendio, come meglio si evince da quanto è stato delineato nello sviluppo planimetrico di cui all'allegato 02-17 della perizia, è formato da vari appezzamenti di terreno agricolo tra loro accorpati.

L'accesso avviene partendo da viabilità pubbliche asfaltate, da cui poi è necessario allontanarsi per imboccare delle strade poderali non sempre facilmente percorribili con normali autoveicoli, e in ultimo, percorrendo a piedi dei sentieri campestri che si sviluppano in mezzo a campi e soprattutto in mezzo ad una fitta vegetazione boschiva.

La descrizione dettagliata su come si possa accede singolarmente ai vari appezzamenti di terreno risulta oltremodo complessa.

Si può solo far presente che l'accesso più veloce e in qualche modo più agevole, avviene partendo dalla Località Santa Caterina, una frazione del Comune di Castiglion Fiorentino.

La coltura prevalente riscontrata nei terreni è quella boschiva.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Arezzo, i suddetti terreni hanno la seguente classificazione:

Particella 150 - Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade 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: boschiva collinare.

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: boschiva collinare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 151 - Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade 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: boschiva collinare.

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: boschiva collinare.

- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 153 - Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade 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: boschiva collinare.

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: boschiva collinare.

- Invarianti: aree terrazzate e ciglionamenti.

_o_o_o_o_o_o_o_

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particella 224 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

Nel Piano operativo adottato con D.C.C. n. 63 del 26 Giugno 2019, la particella ricade integralmente in Aree con elevato grado di naturalità : TR.N1 – Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.

Zone territoriali Omegenee E – Agricolo.

Ambiti funzionali alla rete ecologica di supporto al disegno dello spazio

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 226 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 227 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 228 - Nel regolamento urbanistico vigente, la particella in oggetto ricade totalmente in:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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: boschiva collinare.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Particella 229 - Nel regolamento urbanistico vigente, 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: boschiva collinare.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

I terreni sono attualmente assoggettati ad un contratto agricolo di fondi rustici a favore di soggetto coltivatore diretto.

Si tratta di un contratto ultranovennale registrato ma non trascritto, pertanto opponibile nel limite massimo di nove anni dalla data di stipula.

Il terreni sono anche oggetto di atto d'obbligo siglato tra il Comune di Bucine per interventi di miglioramento agricolo ambientale e il soggetto (coltivatore diretto) che attualmente li ha in conduzione.

_o_o_o_o_o_o_o_o_

Il valore di vendita atteso, dopo aver tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e dopo aver operato alcune decurtazioni in virtù del fatto che siamo nell'ambito di una vendita coattiva ***è pari ad Euro 3.300,00 limitatamente alla quota di 1/3.***

_o_o_o_o_o_o_o_o_

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

Arezzo 16 Maggio 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Tecnico Incaricato

Si allegano alla presente:

Allegato 01-01 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Arezzo, Via del Saracino n. XX.

Allegato 01-02 – Documentazione fotografica delle porzioni abitative in Arezzo, Via Porta Buija n. XXXXX.

Allegato 01-03 – Documentazione fotografica della porzione commerciale in Arezzo, Via Porta Buija n. XXXXX.

Allegato 01-04 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Arezzo, Via Giovacchino Rossini n. XX.

Allegato 01-05 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Arezzo, Via Pier della Francesca n. XX.

Allegato 01-06 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana n. XXX.

Allegato 01-07 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana n. XXXX – appartamento a piano terra.

Allegato 01-08 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana n. XXXX – appartamento a piano primo e sottotetto.

Allegato 01-09 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana n. XXXX – posti auto esterni ed aree urbane.

Allegato 01-10 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Arezzo, Via Caduti di El Alamein n. XXX.

Allegato 01-11 – Documentazione fotografica dell'area urbana in Arezzo, Via Benedetto Croce.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato 01-12 – Documentazione fotografica delle aree urbane in Arezzo, Località Ruscello.

Allegato 01-13 – Documentazione fotografica dei posti auto in Arezzo, Località Ponte alla Chiassa.

Allegato 01-14 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino n. XX.

Allegato 01-15 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino n. XX.

Allegato 01-16 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino n. XX.

Allegato 01-17 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Marciano della Chiana, Località Badicorte.

Allegato 01-18 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Arezzo, Località Muciafora.

Allegato 01-19 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Arezzo, Viale Cittadini n. XX.

Allegato 01-20 – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Arezzo, Località Caldesi.

Allegato 02-01 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Arezzo, Via del Saracino n. XX.

Allegato 02-02 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Arezzo, Via Porta Buija n. XXXXXX.

Allegato 02-03 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Arezzo, Via Giovacchino Rossini n. XX.

Allegato 02-04 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Arezzo, Via Pier della Francesca n. XX.

Allegato 02-05 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana n. XXXXX

Allegato 02-06 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Arezzo, Via Caduti di El Alamein n. XX.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato 02-07 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Arezzo, Via Benedetto Croce.

Allegato 02-08 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Arezzo, Località Ruscello.

Allegato 02-09 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Arezzo, Località Ponte alla Chiassa.

Allegato 02-10 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino n. XX.

Allegato 02-11 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino n. XX.

Allegato 02-12 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino n. XX.

Allegato 02-13 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare formato da terreni in Marciano della Chiana, Località Badicorte.

Allegato 02-14 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare formato da fabbricati in Marciano della Chiana, Località Badicorte.

Allegato 02-15 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Arezzo, Località Muciafora.

Allegato 02-16 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Arezzo, Viale Cittadini n. XX

Allegato 02-17 – Elaborato grafico con conformazione e consistenze del compendio immobiliare in Arezzo, Località Caldesi.

Allegato 03-01 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Arezzo, Via del Saracino n. XX.

Allegato 03-02 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Arezzo, Via Porta Buija n. XXXXXXX

Allegato 03-03 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Arezzo, Via Giovacchino Rossini n. XX.

Allegato 03-04 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Arezzo, Via Pier della Francesca n. XX.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato 03-05 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana n. XX.

Allegato 03-06 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana n. XX.

Allegato 03-07 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Arezzo, Via Caduti di El Alamein n. XX.

Allegato 03-08 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Arezzo, Via Benedetto Croce.

Allegato 03-09 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Arezzo, Località Ponte alla Chiassa.

Allegato 03-10 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino n. XX.

Allegato 03-11 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino n. XX.

Allegato 03-12 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino n. XX.

Allegato 03-13 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Marciano della Chiana, Località Badicorte.

Allegato 03-14 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Arezzo, Località Muciafora.

Allegato 03-15 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Arezzo, Località Ruscello.

Allegato 03-16 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Arezzo, Viale Cittadini n. XX.

Allegato 03-17 – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Arezzo, Località Caldesi.

Allegato 04-01 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Arezzo, Via Porta Buija n. XXXXX – prima parte.

Allegato 04-02 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Arezzo, Via Porta Buija n. XXXXXX– seconda parte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato 04-03 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Arezzo, Via Porta Buija n. XXXXX – terza parte.

Allegato 04-04 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Arezzo, Via Giovacchino Rossini n. XX.

Allegato 04-05 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Arezzo, Via Pier della Francesca n. XX.

Allegato 04-06 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana n. XXXX.

Allegato 04-07 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana n. XXX – prima parte.

Allegato 04-08 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana n. XXX– seconda parte.

Allegato 04-09 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana n. XXXX – terza parte.

Allegato 04-10 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Arezzo, Via Caduti di El Alamein n. XX.

Allegato 04-11 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Arezzo, Via Benedetto Croce.

Allegato 04-12 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Arezzo, Località Ponte alla Chiassa.

Allegato 04-13 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino – prima parte.

Allegato 04-14 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino – seconda parte.

Allegato 04-15 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Marciano della Chiana, Località Badicorte – prima parte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato 04-16 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Marciano della Chiana, Località Badicorte – seconda parte.

Allegato 04-17 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Marciano della Chiana, Località Badicorte – terza parte.

Allegato 04-18 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Marciano della Chiana, Località Badicorte – quarta parte.

Allegato 04-19 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Marciano della Chiana, Località Badicorte – quinta parte.

Allegato 04-20 – Fascicolo edilizio del compendio immobiliare in Arezzo, Viale Cittadini n. XX.

Allegato 05-01 – Certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Arezzo.

Allegato 05-02 – Certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Marciano della Chiana.

Allegato 06-01 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Arezzo, Via del Saracino n. XX.

Allegato 06-02 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Arezzo, Via Porta Buija n. XXXXX-.

Allegato 06-03 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Arezzo, Via Giovacchino Rossini n. XX.

Allegato 06-04 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Arezzo, Via Pier della Francesca n. XX.

Allegato 06-05 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana n. XXXX.

Allegato 06-06 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana n. XXXX.

Allegato 06-07 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Arezzo, Via Caduti di El Alamein n. XXX.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato 06-08 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Arezzo, Via Benedetto Croce.

Allegato 06-09 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Arezzo, Località Ponte alla Chiassa.

Allegato 06-10 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino.

Allegato 06-11 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Marciano della Chiana, Località Badicorte.

Allegato 06-12 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare formato da terreni in Arezzo, Località Muciafora.

Allegato 06-13 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare formato da area urbana in Arezzo, Località Muciafora.

Allegato 06-14 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Arezzo, Località Ruscello.

Allegato 06-15 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Arezzo, Viale Cittadini - Area urbana.

Allegato 06-16 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Arezzo, Viale Cittadini n.17.

Allegato 06-17 – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Arezzo, Località Caldesi.

Allegato 07-01 – Visure della Conservatoria RR.II. con gravami a nome di Terre di XXXXXXXXXXX

Allegato 07-02 – Visure della Conservatoria RR.II. con gravami a nome di XXXXXXXXXXXX.

Allegato 07-03 – Visure della Conservatoria RR.II. con gravami a nome di XXXXXXXXX.

Allegato 07-04 – Visure della Conservatoria RR.II. con gravami a nome di XXXXXXXXX.

Allegato 08-01 – Servitù costituite per compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana n. XXXXXX.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato 08-02 – Servitù costituite per compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino.

Allegato 08-03 – Servitù costituite per compendio immobiliare in Marciano della Chiana, Località Badicorte.

Allegato 08-04 – Servitù costituite per compendio immobiliare in Arezzo, Località Muciafora.

Allegato 08-05 – Servitù costituite per Area urbana in Arezzo (particella 442 sub. 7), Località Ruscello.

Allegato 08-06 – Servitù costituite per Area urbana in Arezzo (particella 443 sub. 10), Località Ruscello.

Allegato 08-07 – Servitù costituite per Area urbana in Arezzo, Viale Cittadini.

Allegato 09-01 – Preliminari di vendita per compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino n. XXXX.

Allegato 09-02 – Preliminari di vendita per compendio immobiliare in Marciano della Chiana, Località Badicorte.

Allegato 10-01 – Convenzione edilizia siglata con il Comune di Arezzo per il compendio immobiliare in Località Rigutino.

Allegato 10-02 – Convenzione edilizia siglata con il Comune di Marciano della Chiana per il compendio immobiliare in Località Badicorte.

Allegato 10-03 – Convenzione edilizia siglata con il Comune di Bucine per alcuni terreni in Arezzo, Località Caldesi.

Allegato 11-01 – Contratti di locazione per il compendio immobiliare in Arezzo, Via Porta Buija.

Allegato 11-02 – Contratti di locazione per il compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana n. XXX.

Allegato 11-03 – Contratti di locazione per il compendio immobiliare in Arezzo, Località Rigutino n. XXXXX.

Allegato 11-04 – Contratti di locazione per il compendio immobiliare in Arezzo, Località Caldesi.

Allegato 12-01 – Fascicolo condominale per il compendio immobiliare in Arezzo, Via Giovacchino Rossini n. XX.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato 12-02 – Fascicolo condominale per il compendio immobiliare in Arezzo, Via Pier della Francesca n. XXX.

Allegato 12-03 – Fascicolo condominale per il compendio immobiliare in Arezzo, Via Anconetana n. XXX

Allegato 13 – Estratto riassuntivo matrimonio e certificato di residenza del Sig. XXXXXXXXXX.

Allegato 14 – Visura Camerale della Società XXXXXXXXXX in liquidazione.

Allegato 15 – Attestazioni di avvenuta notifica della perizia alle parti.

Allegato 16 – Perizia in formato anonimo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009