

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Esecuzioni Immobiliari**N.R.E. 113/2019****A CUI E' RIUNITA LA NRE 70/2020****Promossa da:****XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX****VS****XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX****XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*****G.E. – Dott. Federico PANI******In udienza il 02 Luglio 2025***

Con il rapporto riepilogativo del 03 Settembre 2024, il Delegato alla vendita segnalava varie criticità, tra cui anche quelle riguardanti la conformazione dei lotti immobiliari 20, 21, 22, 23 e 24.

Le porzioni di fabbricato facenti parte dei suddetti lotti, erano prive delle rispettive coperture e/o lastrici, autonomamente identificate, ma gravate da un diritto di superficie a favore di terzo soggetto estraneo alla procedura.

Il diritto di superficie era stato costituito per consentire l'installazione di impianti fotovoltaici.

Le coperture (lastrici) unitamente ai pannelli fotovoltaici risultavano correttamente accatastati in categoria D/1, ma erano contraddistinti da una ditta intestataria errata, in cui la società esecutata risultava proprietaria per l'intero anziché risultare proprietaria dell'area a fronte del diritto di superficie costituito a favore di terzo soggetto.

Pertanto si chiedeva all'esperto di apportare le necessarie rettifiche alla ditta intestataria catastale, con successiva modifica della descrizione dei fabbricati di cui ai lotti 20, 21, 22, 23 e 24 inclusiva della consistenza e dell'identificazione dei rispettivi lastrici solari.



..°-°-°-°-°-°-°-



All'udienza del 05 Febbraio 2025, lo scrivente esperto segnalava che a seguito di varie interlocuzioni verbali avute con l'ufficio del catasto (Agenzia delle Entrate), non sarebbe stato possibile aggiornare la ditta intestataria secondo le modalità indicate dal Delegato alla vendita, impegnandosi tuttavia a formalizzare la richiesta di rettifica mediante istanza scritta.

Il G.E. a scioglimento delle riserva assunta nell'udienza del 05/02/2025, inviata l'esperto a formalizzare istanza scritta di correzione, con esito da convogliare in una relazione integrativa da depositarsi prima della prossima udienza.



..°-°-°-°-°-°-°-



Istanza di correzione

In data 12 Febbraio 2025, lo scrivente inoltrava istanza di correzione della ditta catastale limitatamente alle porzioni di fabbricato di cui al foglio 7, particella 137, subalterno 2, particella 138 subalterno 4, particella 140 subalterno 2, particella 141 subalterno 4, particella 148 subalterno 2 e particella 151 subalterno 2.

All'istanza veniva allegato anche il contratto del 29/06/2011 con il quale era stato costituito il diritto di superficie, unitamente al verbale di udienza.

In pari data l'istanza veniva protocollata con il numero 11.596 di registro ufficiale.

In data 14/02/2025 con protocollo AR0011719 giungeva ricevuta di avvenuta correzione della ditta intestataria in cui la Società XXXXXXXXXXXX era titolare del diritto di proprietà dell'area mentre la Società XXXXXXXXXXXX era titolare del diritto di superficie e/o proprietà superficiataria.



..°-°-°-°-°-°-°-

Identificativi catastali Lotti 20-21-22-23-24

**** Terreni ****

01) 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.



..°-°-°-°-°-°-°-



02) 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.

03) 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.

04) 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.

05) 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.

06) 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.

07) 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.

08) 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.

I suddetti terreni sono intestati alla Società XXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà.



*** Porzioni di edificio produttivo ***



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.

._°_°_°_°_°_°_°_

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.

._°_°_°_°_°_°_°_

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.

._°_°_°_°_°_°_°_

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.

._°._°._°._°._°._°._

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.

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.

._°._°._°._°._°._°._

06) 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.

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.

._°._°._°._°._°._°._

07) 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.

..°..°..°..°..°..°..

I suddetti immobili sono intestati alla Società XXXXXXXXXX per il diritto di piena proprietà.

..°..°..°..°..°..°..

*** Impianti fotovoltaici integrati in copertura ***

01) Porzione di lastrico solare con 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.

..°..°..°..°..°..°..

02) Porzione di lastrico solare con 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.

..°..°..°..°..°..°..

03) Porzione di lastrico solare con 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.



..°..°..°..°..°..°..



04) Porzione di lastrico solare con 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.

..°..°..°..°..°..°..

05) Porzione di lastrico solare con 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.

..°..°..°..°..°..°..

06) Porzione di lastrico solare con 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.

..°..°..°..°..°..°..

A seguito di istanza di correzione protocollo AR 0011719 del 14/02/2025 i suddetti immobili sono giustamente intestati alla Società XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per l'area e alla Società XXXXXXXXXXXX per il diritto di superficie e/o proprietà superficiataria.

..°..°..°..°..°..°..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **all'allegato 03-13 BIS della perizia.**

..°..°..°..°..°..°..

Criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari

Nulla è variato a seguito dell'istanza di correzione della ditta catastale.



I criteri di valutazione restano gli stessi, così come indicato nella perizia del 16 Maggio 2022.

._._._._._._._._._._

Superfici commerciali e stima

Nulla è variato a seguito dell'istanza di correzione della ditta catastale.

Le superfici commerciali restano le stesse, così come le valutazioni di cui alla relazione del 16 Maggio 2022.

._._._._._._._._._._

Riformulazione dei lotti immobiliari dopo la correzione della ditta catastale

*** Lotto 20 ***

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, unitamente al diritto di proprietà dell'area limitatamente alla copertura a lastrico, sui cui è attualmente costituito un diritto di superficie (stante la presenza di pannelli fotovoltaici) detenuto da soggetti terzi, e non oggetto di vendita.

Il diritto di superficie, si estinguerà a Luglio del 2036.

._._._._._._._._._._

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 è formato da due porzioni contigue con diverso numero di particella.

Attualmente sono censite al catasto fabbricati come unità in corso di costruzione, e risultano così identificate:

Porzione di edificio produttivo con resede pertinenziale - 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 **(per la piena proprietà)**.

._._._._._._._._._._

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 **(per la piena proprietà)**.

Porzione di lastrico solare con 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 **(per la proprietà dell'area)**.

Porzione di lastrico solare con 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 **(per la proprietà dell'area)**.

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 superficie 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.

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.

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.

._._._._._._._._._._

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, 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.**

._._._._._._._._._._

*** Lotto 21 ***

Piena proprietà su porzione di edificio produttivo di recentissima epoca di costruzione, in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, vocabolo II

Pantano, facente parte del comparto D1BAD02, unitamente a diritto di proprietà dell'area limitatamente alla copertura a lastrico, sui cui è attualmente costituito un diritto di superficie (stante la presenza di pannelli fotovoltaici) detenuto da soggetti terzi, e non oggetto di vendita.

Il diritto di superficie, si estinguerà a Luglio del 2036.

..°..°..°..°..°..°..

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 fabbricati come unità in corso di costruzione, ed è così 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 **(per la piena proprietà)**.

..°..°..°..°..°..°..

Porzione di lastrico solare con 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 **(per la proprietà dell'area)**.

..°..°..°..°..°..°..

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 superficie 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.

..°°..°°..°°..°°..

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 può 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 regolarizzate 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.

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, 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.**

*** 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, unitamente al diritto di proprietà dell'area limitatamente alla copertura a lastrico, sui cui è attualmente costituito un diritto di superficie (stante la presenza di pannelli fotovoltaici) detenuto da soggetti terzi, e non oggetto di vendita.

Il diritto di superficie, si estinguerà a Luglio del 2036.

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 fabbricati come unità in corso di costruzione, ed è così 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 **(per la piena proprietà).**



..°°°°°°°°°°..



Porzione di lastrico solare con 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 **(per la proprietà dell'area)**.



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 divisorii 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.



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 divisorii, 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 regolarizzate 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.

..°..°..°..°..°..°..

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, 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.**

..°..°..°..°..°..°..

*** 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, unitamente al diritto di proprietà dell'area limitatamente alla copertura a lastrico, sui cui è attualmente costituito un

diritto di superficie (stante la presenza di pannelli fotovoltaici) detenuto da soggetti terzi, e non oggetto di vendita.

Il diritto di superficie, si estinguerà a Luglio del 2036.

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 fabbricati come unità in corso di costruzione, ed è così 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 **(per la piena proprietà)**.

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 **(per la piena proprietà)**.

Porzione di lastrico solare con 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 **(per la proprietà dell'area)**.

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.

—°—°—°—°—°—°—

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, 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.

._°_°_°_°_°_°_°_

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, 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.**

._°_°_°_°_°_°_°_

*** Lotto 24 ***

Piena proprietà su porzione di edificio produttivo di recentissima epoca di costruzione corredato di terreni adiacenti, in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, vocabolo Il Pantano, facente parte del comparto D1BAD02, nonché diritto di proprietà dell'area limitatamente alla copertura a lastrico, sui cui è attualmente costituito un diritto di superficie (stante la presenza di pannelli fotovoltaici) detenuto da soggetti terzi, e non oggetto di vendita.

Il diritto di superficie, si estinguerà a Luglio del 2036.

._°_°_°_°_°_°_°_

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 fabbricati come unità in corso di costruzione, ed è così 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 **(per la piena proprietà)**.

._°_°_°_°_°_°_°_

Porzione di lastrico solare con 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 **(per la proprietà dell'area).**

..°..°..°..°..°..°..

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.

..°..°..°..°..°..°..

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.

..°..°..°..°..°..°..

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.

..°..°..°..°..°..°..

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.

..°..°..°..°..°..°..

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.

..°..°..°..°..°..°..

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.

..°..°..°..°..°..°..

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.



..°..°..°..°..°..°..



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.



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 divisorii 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. 1.000,00 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.

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.

..°..°..°..°..°..°..

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 regolarizzate 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.

._°._°._°._°._°._°._

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, 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.**

._°._°._°._°._°._°._

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

Arezzo 21 Marzo 2025

Il Tecnico Incaricato



Si allegano alla presente:

Allegato 03-13 B/S – Fascicolo catastale contenente istanza di correzione e ricevuta di avvenuto aggiornamento, certificati catastali, planimetrie, elaborati planimetrici ed elenco dei subalterni limitatamente ai lotti immobiliari 20, 21, 22, 23 e 24.