



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Creditore Procedente:

Debitore:

Giudice Istruttore:



TRIBUNALE DI AREZZO

SETTORE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geometra Simone Moretti, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1219, con Studio Professionale in San Giovanni Valdarno, via Rosai n.6, Codice Fiscale. MRTSMN70E23H901F e Partita Iva 001602260513.

premesso

- che con decreto del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottoressa del 04/12/2017 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E.;
- che dopo il Giuramento di rito, del 14/12/2017, i quesiti posti dal G.E. Dottoressa al C.T.U. sono i seguenti:

Quesito 1: Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex. Art 567 c.p.c. (estratto del catasto e 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.

Nel caso in cui il creditore abbia depositato i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento** e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la **certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento** e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel caso in cui il creditore abbia depositato la certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.**

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto deve altresì precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 13) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento, (in particolare l'atto di provenienza), con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti, (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale), o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, 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;

Quesito 2: Provveda quindi subito all'integrazione, in particolare acquisisca, ove non depositati:

- a) planimetria catastale e 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;

Quesito 3: Predisponga l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese), ivi compresi: i vincoli



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e 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 ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Quesito 4: Accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quesito 5: Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano 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; accerti altresì se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Quesito 6: 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;

verificchi 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 (e acquisirne copia);

più in particolare, 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 e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali;

Quesito 7: Descriva l'immobile pignorato previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

comuni; descriva altresì le **vie di accesso** (pedonale e carraio) all'immobile. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

Quesito 8: 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:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Quesito 9: Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

Quesito 10: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni il certificato di destinazione urbanistica;

Quesito 11: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi della sanatoria, nonché per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;**

Quesito 12: Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte; **laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi altresì la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;**

Quesito 13: Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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

Quesito 15: Precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Quesito 16: Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato...; ecc.);

Quesito 17: Determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta e indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione. Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli. Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

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

Quesito 18: Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

verifichi 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;

- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- 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'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Quesito 19: Alleghi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri. 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;

Il Giudice dispone inoltre che l'esperto:

- **verifichi in primo luogo (ovvero prima dell'accesso nell'immobile) l'esistenza di eventuali titoli opponibili e li trasmetta prontamente al custode giudiziario I.V.G. di Arezzo;**
- acquisisca, in particolare, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato, indirizzo e-mail, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);
- qualora si renda necessario per gravi motivi, formuli, prima della scadenza del termine assegnato, istanza di proroga, indicando specificamente il tempo necessario per il completamento della relazione peritale;

invi, entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori precedenti o intervenuti (previa adeguata verifica in cancelleria degli interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito / al custode eventualmente già nominato / all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena Montepulciano all'indirizzo perizie.ivg@gmail.com. Il tutto a mezzo di posta



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

elettronica all'indirizzo e-mail indicato;

- ricordi alle parti:

1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

2) che è raccomandato alle parti di depositare in cancelleria copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G. E. di prenderne visione);

- depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo civile telematico):

a) **il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto alleggi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi);**

2. **attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le comunicazioni effettuate).**

Il Giudice da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla nominativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice. Autorizza l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresi l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

Dispone che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Autorizza l'esperto ad utilizzare il mezzo proprio.





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

RELAZIONE PERITALE

Risposta al quesito 1:

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. è sostituita dalla certificazione notarile a firma del Dottor, Notaio in Perugia, (Pg), redatta ai sensi della Legge 3 agosto 1998.

Si riporta quanto esplicitamente richiesto nell'incarico ricevuto:

- per tutti i beni interessati dalla procedura, nella certificazione notarile si oltrepassa il periodo ultraventennale. Il primo gruppo di immobili così come riportato nella relazione notarile identifica i beni posti in Castiglion Fibocchi (Ar) che interessano un immobile per civile abitazione, (villa), un garage, il resede pertinenziale oltre ad un appezzamento di terreno adiacente al resede pertinenziale, dove i primi sono identificati dal civico mentre l'appezzamento non ha numero civico. La villa, il garage ed il resede pertinenziale a comune fra la villa ed il garage, risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune Castiglion Fibocchi in foglio 15 particella 131 subalterno, (villa) e subalterno, (garage). Mentre il terreno risulta essere identificato al catasto terreni del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella Per detti beni è stato identificato oltre al titolo di provenienza originario, (atto di acquisto ai rogiti del notaio del 28/07/1998) anche i titoli di acquisto derivati del precedente dante causa, (atto di acquisto ai rogiti del notaio del 15/09/1967, relativo all'acquisto della villa, del garage e del resede pertinenziale; oltre ad un secondo atto di acquisto ancora ai rogiti del notaio del 11/06/71, relativo all'acquisto dell'appezzamento di terreno). Si riporta che in detta certificazione è stato indicato come atto di provenienza dei beni in questione il solo atto ai rogiti del notaio del 11/06/1971 anziché indicare anche il precedente atto sempre del notaio del 15/09/1967; come correttamente riportato nell'atto di acquisto dei beni agli attuali proprietari ai rogiti del notaio del 28/07/1998, dove l'attuale proprietà acquistava tutti i beni del primo gruppo di immobili, (villa, garage, resede pertinenziale in forza al primo atto, mentre l'appezzamento di terreno veniva acquisito in forza al secondo atto entrambi ai rogiti del notaio rispettivamente il 15/09/1967 e dell'11/06/1971). Si riporta che gli identificativi catastali della villa, del garage e del resede pertinenziale sono stati variati a seguito di procedura Docfa per l'allineamento delle schede planimetriche identificative di questi, allo stato dei luoghi attuale in cui questi si trovano, detta procedura è stata autorizzata dall'illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. il 31/05/2018 a seguito della richiesta avanzata dallo scrivente in data 30/05/2018. Pertanto a seguito della procedura Docfa, di cui sopra, presentata il 06/07/2018 a mezzo di invio telematico ed approvata ed inserita in banca dati con n. 18554.1/2018 in atti dal 09/07/2018 (protocollo n. AR0051096), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli identificativi della villa, del garage e del resede pertinenziale che di conseguenza acquisiscono i seguenti nuovi identificativi, contrassegnati sempre al catasto fabbricati del Comune Castiglion Fibocchi in



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

foglio particella, ma identificati dal subalterno, (villa), subalterno, (garage) e subalterno 3 il resede pertinenziale a comune fra la villa ed il garage.

Il secondo gruppo di immobili così come riportato nella relazione notarile identifica il solo bene posto in Castiglion Fibocchi (Ar) trattasi di un immobile commerciale attualmente adibito a farmacia. La farmacia risulta essere identificata al catasto fabbricati del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella subalterno Detto bene è stato identificato con il solo titolo di provenienza originario, (atto di acquisto ai rogiti del notaio del 18/03/1991), chiaramente oltre ventennio.

Infine si segnali che per tutti i beni oggetto della procedura e sopra descritti sono stati interessati da rogito notarile, (verbale di assemblea), stipulato dal notaio repertorio notarile 155.949 il 15/02/2017 e registrato ad Arezzo il 16/02/2017 al n. 1.682, ma NON TRASCRITTO, con detto atto la società denominata "....." con sede a Montevarchi veniva posta in liquidazione, assumendo la denominazione "....." con sede a Montevarchi.

- la certificazione notarile depositata risulta essere incompleta per la mancanza dell'Estratto di mappa catastale, delle schede planimetriche catastali e delle relative visure catastali dei beni in questione sia attuali che storiche.

- tutti i beni interessati dalla procedura, nella certificazione notarile sono stati indicati con il corretto identificativo catastale che non è variato nel periodo ultraventennale.

Si riporta che gli identificativi catastali della villa, del garage e del resede pertinenziale sono stati variati a seguito di procedura Docfa per l'allineamento delle schede planimetriche identificative di questi allo stato dei luoghi attuale in cui questi si trovano, detta procedura è stata autorizzata dall'illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. il 31/05/2018 a seguito della richiesta avanzata dallo scrivente in data 30/05/2018. Pertanto a seguito della procedura Docfa, di cui sopra, presentata il 06/07/2018 a mezzo di invio telematico ed approvata ed inserita in banca dati con n. 18554.1/2018 in atti dal 09/07/2018 (protocollo n. AR0051096), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli identificativi della villa, del garage e del resede pertinenziale che di conseguenza acquisiscono i seguenti nuovi identificativi, contrassegnati sempre al catasto fabbricati del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella, ma identificati dal subalterno, (villa), subalterno, (garage) e subalterno 3 il resede pertinenziale a comune fra la villa ed il garage.

- la certificazione notarile depositata risulta essere sprovvista del previsto certificato di stato civile, in quanto trattasi di società a responsabilità limitata; ciò non esime da tale deposito in quanto occorre acquisire detto atto per quanto concerne il legale rappresentante della società. Nel caso specifico lo scrivente ha rilevato che la figura del legale rappresentante è ricoperta dalla Sig.ra, che risulta essere coniugata con il Sig., di aver contratto matrimonio nel Comune di Bucine il e di essere nel regime di separazione legale dei beni, così come risulta dall'estratto per riassunto



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

del certificato di matrimonio richiesto ed acquisto il 24/04/2018 presso il competente ufficio dello stato civile del Comune di Bucine da parte dello scrivente.

- i beni sono correttamente ed esattamente individuati, in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari; si riporta che gli identificativi catastali della villa, del garage e del resede pertinenziale sono stati variati a seguito di procedura Docfa per l'allineamento delle schede planimetriche identificative di questi allo stato dei luoghi attuale in cui questi si trovano, detta procedura è stata autorizzata dall'illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. il 31/05/2018 a seguito della richiesta avanzata dallo scrivente in data 30/05/2018. Pertanto a seguito della procedura Docfa, di cui sopra, presentata il 06/07/2018 a mezzo di invio telematico ed approvata ed inserita in banca dati con n. 18554.1/2018 in atti dal 09/07/2018 (protocollo n. AR0051096), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli identificativi della villa, del garage e del resede pertinenziale che di conseguenza acquisiscono i seguenti nuovi identificativi, contrassegnati sempre al catasto fabbricati del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella, ma identificati dal subalterno, (villa), subalterno, (garage) e subalterno il resede pertinenziale a comune fra la villa ed il garage.
- i dati catastali corrispondono con quanto riportato nella certificazione notarile; come detto, non ci sono i previsti certificati di visura dei beni in questione; i dati riportati nel pignoramento risultano essere corretti; perciò non occorre alcuna regolarizzazione.

Si riporta che gli identificativi catastali della villa, del garage e del resede pertinenziale sono stati variati a seguito di procedura Docfa per l'allineamento delle schede planimetriche identificative di questi allo stato dei luoghi attuale in cui questi si trovano, detta procedura è stata autorizzata dall'illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. il 31/05/2018 a seguito della richiesta avanzata dallo scrivente in data 30/05/2018. Pertanto a seguito della procedura Docfa, di cui sopra, presentata il 06/07/2018 a mezzo di invio telematico ed approvata ed inserita in banca dati con n. 18554.1/2018 in atti dal 09/07/2018 (protocollo n. AR0051096), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli identificativi dell'appartamento, del garage e del resede pertinenziale che di conseguenza acquisiscono i seguenti nuovi identificativi, contrassegnati sempre al catasto fabbricati del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella, ma identificati dal subalterno, (villa), subalterno, (garage) e subalterno il resede pertinenziale a comune fra la villa ed il garage.

- dalla visione delle note di trascrizione e dell'atto di acquisto non si evidenziano servitù o vincoli trascritti, nè tantomeno iscrizioni ipotecaria successive al pignoramento.
- dalla visione delle note di trascrizione si evince la loro continuità nel ventennio antecedente al pignoramento, non risultano essere presenti passaggi mortis causa sui beni in questione.



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Infine si segnala che per tutti i beni oggetto della procedura e sopra descritti sono stati interessati da rogito notarile, (verbale di assemblea), stipulato dal notaio repertorio notarile 155.949 il 15/02/2017 e registrato ad Arezzo il 16/02/2017 al n. 1.682, ma NON TRASCRITTO, con detto atto la società denominata "....." con sede a Montevarchi veniva posta in liquidazione, assumendo la denominazione "....." con sede a Montevarchi.

Risposta al quesito 2:

In data 12/04/2018 sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo le schede planimetrica catastali, depositate, aventi protocollo n° AR0028716 - AR0028713 - AR0028715, le relative visure catastali sia attuali che storiche che hanno protocollo che va dal n° AR0028702 al n° AR0028710 compreso, inoltre sono stati acquisiti anche gli estratti della mappa catastale aventi protocollo n° AR0028711 - AR0028712.

Si riporta che le schede planimetriche acquisite aventi protocollo n° AR0028713 - AR0028715, che rappresentano la villa, il garage ed il resede pertinenziale gli identificativi catastali a seguito del sopralluogo presso detti immobili del 18/04/2018 risultavano non essere conformi con lo stato dei luoghi in cui attualmente questi si trovano, in ottemperanza al proprio incarico lo scrivente ha informato, di tale circostanza l'illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. il 30/05/2018 ed al contempo ha richiesto autorizzazione per provvedere alla regolarizzazione che è stata autorizzata in data 31/05/2018. A seguito della procedura Docfa, presentata il 06/07/2018 a mezzo di invio telematico ed approvata ed inserita in banca dati con n. 18554.1/2018 in atti dal 09/07/2018 (protocollo n. AR0051096), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica, con detta variazione si sopprimevano gli esistenti identificativi, subalterni e, che rappresentavano rispettivamente la villa ed il garage oltre al resede pertinenziale; in seguito della procedura di aggiornamento catastale acquisiscono i seguenti nuovi identificativi, contrassegnati sempre al catasto fabbricati del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella, ma identificati dal subalterno, (villa), subalterno, (garage) e subalterno il resede pertinenziale a comune fra la villa ed il garage.

Successivamente, in data 10/07/2018, si è provveduto ad acquisire copia di dette schede planimetriche di aggiornamento catastale, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo a mezzo telematico aventi protocollo T60925 e T60926, inoltre sono stati acquisiti nell'ordine il nuovo elaborato planimetrico, l'elenco subalterno e le nuove visure catastali sia attuali che storiche aventi rispettivamente i protocolli n° T50776 e T50778 oltre ai protocolli n° T51101 - T51246 - T51538 - T51743 - T52898 e T53078.

In data 19/04/2018 è stata richiesta copia degli atti di provenienza, presso l'Archivio Notarile della Provincia di Arezzo, in data 02/05/2018 è stata ritirata sempre presso detto Archivio Notarile, copia degli atti entrambi ai rogiti del notaio il primo da lui ricevuto il 18/03/1991 avente Repertorio n° 31.505 e Raccolta n° 11.389 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Arezzo Ufficio del Registro il 29/03/1991 al n° 1.336 vol. 150 serie 1V; trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 29/03/1991 al



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

registro generale n° 5.079 ed al registro particolare n° 3.821; ed il secondo sempre da lui ricevuto il 28/07/1998 avente Repertorio n° 43.644 e Raccolta n° 15.622 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Arezzo Ufficio del Registro il 06/08/1998 al n° 2.569 vol. 26 serie 1V; trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 04/08/1998 al registro generale n° 11.032 ed al registro particolare n° 7.742. Infine si segnala che per tutti i beni oggetto della procedura, sono stati interessati da rogito notarile, (verbale di assemblea), stipulato dal notaio repertorio notarile 155.949 il 15/02/2017 e registrato ad Arezzo il 16/02/2017 al n. 1.682, ma NON TRASCRITTO, con detto atto la società denominata "....." con sede a Montevarchi veniva posta in liquidazione, assumendo la denominazione "....." con sede a Montevarchi; lo scrivente ha provveduto a richiesto copia al notaio il 02/07/2018 e lo ha ritirato il 13/07/2018.

In data 24/04/2018 è stata presentata richiesta di accesso formale agli atti depositati presso il competente ufficio Edilizia ed Urbanistica della Amministrazione Comunale di Castiglion Fibocchi, in detta occasione si riscontrava l'esistenza su gli immobili in questione sette provvedimenti edilizi, ossia:

- Concessione Edilizia n° del
- Abitabilità n° del

Questi per quanto riguarda l'appartamento ed il garage.

- Licenza di Costruzione del
- Abitabilità n° del
- Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 Concessione Edilizia in Sanatoria n° e n° del e
- Concessione Edilizia n° del
- Denuncia di Inizio di Attività ai sensi L.R. 43/03 avente protocollo n° del, (installazione insegna pubblicitaria).

Questi invece per quanto riguarda l'immobile commerciale adibito a farmacia.

Nel primo accesso del 24/04/2018 sono stati ricercati, visionati ed acquisiti tutti i provvedimenti edilizi che riguardano il locale commerciale; mentre per quanto concerne la villa ed il garage è stato necessario un secondo accesso il giorno 18/05/2017 dove è stato ricercato, visionato ed acquisito la sola concessione edilizia (Concessione Edilizia n°), per l'edificazione; mentre per quanto riguarda l'abitabilità questa non è stata reperita, pertanto il responsabile del Settore Pianificazione, Urbanistica, Edilizia e Ambiente, Ufficio Pianificazione e Ambiente dell'Amministrazione Comunale di Castiglion Fibocchi Arch., in medesima data, con proprio atto avente protocollo n°, rilasciava attestazione di irreperibilità di detto atto.

In adempimento all'incarico ricevuto allega copia dell'elaborato grafico a corredo della Concessione Edilizia n° e della Concessione Edilizia n°

Infine per quanto concerne il terreno in data 02/07/2018 è stata richiesto ed acquisito, il certificato di destinazione urbanistica che in conformità dell'incarico ricevuto viene allegato.

Risposta al quesito 3:

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico sui bene in questione posti in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); detti beni, (villa,



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

garage, resede pertinenziale ed un appezzamento di terreno), sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella Subalterni - e, (precedentemente della variazione Docfa per l'aggiornamento allo stato dei luoghi attuale erano identificati dai subalterni e), mentre il terreno non è stato interessato da detta variazione ed è censito sempre all'Agenzia del Territorio di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella; dall'incrocio del codice fiscale della società con i dati catastali dei beni in questione, sono stati rilevati tre omonimi ossia: e, chiaramente riconducibili alla stessa figura giuridica, detti beni risultano essere interessati dalle stesse formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/1998 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio 43644 del 28/07/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2004 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio 50890/19678 del 20/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
SOGGETTO DEBITORE
A favore di
3. ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2010 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio 57211/21296 del 24/03/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
SOGGETTO DEBITORE
A favore di
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2017 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio 1499 del 28/03/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di

Ed ancora elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico sul bene in questione posto in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar) che interessa un immobile commerciale adibito a farmacia. La farmacia risulta essere identificata al catasto fabbricati del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella subalterno; dall'incrocio del codice fiscale della società con i dati catastali dei beni in questione, sono stati rilevati tre omonimi ossia:, e, chiaramente riconducibili alla stessa figura giuridica, detto bene risulta essere interessato dalle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/1998 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio 43642 del 28/07/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE
A favore di Comunicazione n. del 20/02/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/08/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 21/02/2013 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis dD. Lgs 385/1993).
2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2004 - Registro Particolare Registro Generale



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Pubblico ufficiale Repertorio 50890/19678 del 20/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
SOGGETTO DEBITORE
A favore di

3. ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2010 - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale Repertorio 57211/21296 del 24/03/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
SOGGETTO DEBITORE
A favore di

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/2016 - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale Repertorio 1/2016 del 25/02/2016
ATTO AMMINISTRATIVO - ACQUISIZIONE ONEROSA AL PATRIMONIO COMUNALE
A favore di

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2017 - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale Repertorio 1499 del 28/03/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di

Infine si riporta che non sono stati rilevati vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, né connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, neppure atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, nemmeno convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, tantomeno altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); in ultimo si segnala, l'inesistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Risposta al quesito 4:

Per quanto concerne gli oneri gravanti sui beni posti in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); detti beni, (villa, garage, resede pertinenziale ed un appezzamento di terreno), sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella Subalterni - e, (precedentemente della variazione Docfa per l'aggiornamento allo stato dei luoghi attuale erano identificati dai subalterni e); mentre il terreno non è stato interessato da detta variazione ed è censito sempre all'Agenzia del Territorio di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella Da quanto riportatomi dalla Sig.ra legale rappresentante della, proprietaria dei beni in questione, dalle informazioni prese in loco non esiste alcun amministratore di condominio e non sussistono vincoli di natura condominiale né spese insolute sull'immobile in oggetto, in quanto trattasi di villa unifamiliare; infine al momento non risultano essere previste spese di manutenzione straordinaria su detto fabbricato. Infine per quanto riguarda gli oneri gravanti sul bene posto in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar) che interessa un immobile commerciale attualmente adibito a farmacia. La farmacia risulta essere identificata al catasto fabbricati del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella subalterno Da quanto riportatomi dalla Sig.ra legale rappresentante della, proprietaria dei beni in questione, dalle informazioni prese in loco



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

è presente un amministratore di condominio e sussistono vincoli di natura condominiale e spese insolute sull'immobile in oggetto; infine al momento non risultano essere previste spese di manutenzione straordinaria su detto fabbricato. Il fabbricato di cui fa parte il bene in questione, è seguito dalle amministrazioni condominiali s.n.c. di Arezzo, che ha seguito di richiesta del 20/06/2018 in data 03/07/2018 ha fornito estratto conto avente medesima data relativa alla gestione globale di detto bene, nel periodo che va dal 01/03/2017 al 28/02/2018 da detta scheda si rivela un saldo negativo di Euro 517,09 a cui vanno aggiunti le quote dei che vanno da febbraio a luglio ossia 4, (Marzo, Aprile, Maggio e Giugno) per un importo totale pari ad Euro 82,00, per un totale da dare pari a d euro 599,09; in detta scheda si segnala che deve essere fatto un conguaglio con un importo a credito percepito dall'intero condominio per l'esproprio subito su di una porzione del resede condominiale da parte del Comune di Castiglion Fibocchi, (vedi risposta al quesito peritale 3 nota di trascrizione n° 4 relativa a detto bene), detto credito corrisponde in quota parte pari ad euro 114,38 pertanto a seguito di detto conguaglio il totale degli oneri condominiali gravanti sul bene in questione risulta essere a debito di Euro 484,71.

Risposta al quesito 5:

Per quanto concerne gli oneri gravanti sia sui beni posti in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); detti beni, (villa, garage, resede pertinenziale ed un appezzamento di terreno), sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella Subalterni - e, (precedentemente della variazione Docfa per l'aggiornamento allo stato dei luoghi attuale erano identificati dai subalterni e); mentre il terreno non è stato interessato da detta variazione è censito sempre all'Agenzia del Territorio di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella; che sul bene posto in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar), detto bene è un immobile commerciale adibito a farmacia. La farmacia risulta essere identificata al catasto fabbricati del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella subalterno; per tutti gli immobili sopracitati non sono stati rilevati diritti demaniali di superficie e/o servitù pubbliche o usi civili, ne tantomeno oneri di affrancazione o riscatto. Inoltre si segnala che l'immobile commerciale adibito a farmacia, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, il resede a comune di detto bene è stato interessato da procedura di esproprio per pubblica utilità facilmente rilevabile dalla risposta al quesito peritale 3 nota di trascrizione n° 4 relativa al bene in questione.

Infine si riporta che non è stata rilevata sui beni in questione alcuna di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Risposta al quesito 6:

Per quanto concerne i beni posti in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); detti beni, (villa, garage, resede pertinenziale ed un appezzamento di terreno), sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella Subalterni - e, (precedentemente della variazione Docfa



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

per l'aggiornamento allo stato dei luoghi attuale erano identificati dai subalterni e; il terreno non è stato interessato da detta variazione ed è censito sempre all'Agenzia del Territorio di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella; ed ancora il bene posto in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar) che interessa un immobile commerciale adibito a farmacia. La farmacia risulta essere identificata al catasto fabbricati del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella subalterno; per tutti gli immobili sopracitati si riporta quanto segue:

Da verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale di Arezzo, con istanza deposita il 02/05/2018 e riposta ritirata il 20/05/2018, si riporta quanto segue:

- RG 3509/2017 contro
- RG 4535/2014 contro

Inoltre si riporta:

- non è presente alcun vincolo di quelli riportati in merito a pendenze delle cause relative a domande trascritte risultanti dai RR.II.;
- non è presente alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile, in quanto i coniugi risultano essere regolarmente coniugati.

I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- non vi è presente alcun vincolo di quelli riportati.

I vincoli e gli oneri giuridici che rimarranno a cura e spesa della procedura, le trascrizioni pregiudizievoli e le formalità che dovranno essere cancellate, sono le seguenti, ed interessano i beni in questione:

- ✓ ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2004 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio 50890/19678 del 20/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
SOGGETTO DEBITORE
A favore di

- ✓ ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2010 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio 57211/21296 del 24/03/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
SOGGETTO DEBITORE
A favore di

- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2017 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio 1499 del 28/03/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di

La stima dei costi per la cancellazione delle formalità e delle trascrizioni sopra elencate mi è stata indicata dal personale dell'Agenzia del Territorio di Arezzo Servizio di Pubblicità Immobiliare in:

IPOTECA GIUDIZIALE	n. 0 x €.	94,00 + (€ 0.000 X 0,05%) =	€.	0,00
IPOTECHE VOLONTARIE	n. 2 x €.	35,00 =	€.	70,00
PIGNORAMENTO IMMOBILI	n. 1 x €.	294,00 =	€.	294,00

Pertanto il costo totale preventivato è di **€ 364,00.**

Risposta al quesito 7:

Dal sopralluogo effettuato il giorno 18/04/2018 alle ore 9:30 alla presenza della Sig.ra legale rappresentante della, eseguita, proprietaria dei beni in questione e dei successivi accessi, per il rilievo dello stato dei luoghi, necessario per la redazione delle schede planimetriche di aggiornamento catastale, allo stato dei luoghi in cui questi si trovano alla data odierna, del 14/06/2018 e del 02/07/2018, alla presenza del Sig. coniuge della Sig.ra



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Trattasi di un fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale adibito a garage, è pertinenza dei due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati, oltre ad un appezzamento di terreno contiguo al resede, detti beni sono posti in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è un garage che si disloca su di un unico piano fuori terra, mentre il resede pertinenziale ai due fabbricati, come già detto, si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili; oltre all'appezzamento di terreno contiguo al resede pertinenziale. Detti immobili sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella Subalterni - e, (precedentemente della variazione Docfa per l'aggiornamento allo stato dei luoghi attuale erano identificati dai subalterni e); mentre il terreno non è stato interessato da detta variazione ed è censito sempre all'Agenzia del Territorio di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella Il fabbricato principale risulta avere tipologia costruttiva villa isolata, dislocata su tre piani fuori terra, con struttura portante in muratura di mattoni pieni; con solai d'interpiano del tipo, latero-cementizio, (travetti in cav e pignatte in laterizio); con copertura avente tipologia del tipo "a padiglioni" a falde contrapposte in pendenza, la struttura portante risulta essere, sempre latero-cementizio, (travetti in cav e pignatte in laterizio), manto di copertura in tegole in cemento del tipo "portoghese"; le facciate, sono intonacate e tinteggiate con parti in blocchi di pietra a faccia vista, risultano essere in mediocre stato di manutenzione; il fabbricato accessorio posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale, con tipologia a costruttiva a blocco, si disloca su di un unico piano fuori terra, con struttura portante in muratura di mattoni pieni; con solai d'interpiano del tipo, latero-cementizio, (travetti in cav e pignatte in laterizio); con copertura piana adibita a lastrico solare, pavimentata con guaina in elastomeri bituminosi, la struttura portante risulta essere, sempre latero-cementizio, (travetti in cav e pignatte in laterizio); le facciate, sono intonacate e tinteggiate, risultano essere in mediocre stato di manutenzione.

L'accesso ai beni avviene direttamente da via San Quirico, successivo passaggio sul resede pertinenziale a comune fra i due fabbricati.

Il fabbricato principale ossia quello adibito ad unità abitativa, come già detto, è dislocato su tre piani fuori terra, ed è così composto:

Piano terra: loggiato, ingresso, doppio soggiorno, studio, disimpegno centrale, bagno w.c., cucina-soggiorno che si sviluppa su tre vani uniti fra loro di fatto, dal terzo vano si accede direttamente al resede pertinenziale, oltre una cantina a cui si accede dal soggiorno, detto vano inoltre risulta essere collegato direttamente con il resede, si riporta inoltre che dall'ingresso si diparte una prima rampa di scale che collega l'ingresso ed il soggiorno doppio con gli altri vani che formano il piano terra, infine dal disimpegno centrale si sviluppa rampa



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

di scale interne che collegano il piano terra al piano primo, sotto a detta rampa di scale con ingresso dal disimpegno centrale si trova un sottoscala.

Piano primo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che si diparte dal piano terra ed arriva al piano primo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale, si trova su di un disimpegno centrale da cui si dipartono due ulteriori disimpegni laterali posti rispettivamente alla destra ed alla sinistra di questo, dal disimpegno centrale si accede ad una camera con guardaroba, ed ad un terrazzo che si sviluppa sulla copertura del loggiato, (si trova ubicato sul prospetto principale), dal primo dei due disimpegni laterali, (quello di destra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a due camere di cui una doppia con guardaroba ed una singola, oltre un bagno w.c. posto fra le due camere; dal secondo disimpegno, (quello di sinistra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a una camera con guardaroba da cui poi si accede ad una loggia, oltre un locale bagno w.c.; infine dal disimpegno centrale si diparte una rampa di scale di scale interne che collega il piano primo al piano secondo e come già detto il piano primo al piano terra.

Piano secondo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che parte dal piano primo ed arriva al piano secondo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale si trova su di una soffitta che si sviluppa su tutto il piano oltre a due sottotetti posti uno a destra e l'altro a sinistra del vano scale.

Il secondo fabbricato ossia quello accessorio rispetto alla villa risulta essere dislocato su di un unico piano fuori terra, vi si accede direttamente dal resede pertinenziale è costituito da un unico vano destinato a garage, sulla parte frontale in corrispondenza della porta di accesso e posta una tettoia a sbalzo, la parte superiore del manufatto è destinata a lastrico solare e vi si accede tramite rampa di scale esterne.

I beni oggetto della presente stima si trovano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Il resede esterno pertinenziale, a comune fra i due fabbricati, di forma trapezoidale poligonale irregolare, risulta essere in lieve declivio verso , si sviluppa su di una superficie complessiva catastale di circa mq. 4.600, su cui insistono i due fabbricati, risulta essere delimitato su tre lati con recinzione in maglia sciolta ad esclusione del tratto in prossimità dell'ingresso su via San Quirico dove è delimitata da muretto in laterizio e sovrastante recinzione in elementi metallici, si riporta che una porzione di circa mq. 300, risulta essere posta all'esterno della recinzione; il quarto lato ossia quello a confine con l'adiacente terreno identificato dalla particella 135, (sempre della stessa proprietà). Su detto resede nella parte limitrofa a via è presente alberatura costituita da piante di pino, mentre nella parte a monte rispetto all'ingresso, dietro i fabbricati, l'alberatura è costituita da piante di quercia. All'interno del resede si trovano due pozzi di adduzione dell'acqua il primo in prossimità del cancello d'ingresso ed il secondo nell'immediata vicinanza della villa; sempre sul resede insistono due vasche adibite a fontane, la prima è sita in prossimità del cancello d'ingresso e risulta essere scavata nel terreno con una profondità di circa ml. 1, la seconda fontana è posta di fronte alla villa, risulta essere in rilevato rispetto al terreno di



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

circa ml. 0,50, entrambe le fontane sono in pessimo stato manutentivo ed attualmente sono in disuso; ancora sul resede in adiacenza del fabbricato principale nella parte tergale si trova ubicato un tunnel retrattile costituito da struttura metallica, telo impermeabile e binari di scorrimento, posato direttamente sul terreno, si trova in normale stato manutentivo, detta struttura ha copertura a due falde; detto manufatto non si configura come elemento urbanistico, data la sua natura provvisoria; infine sul resede nella parte margine destra per chi guarda la facciata principale della villa, si trova un manufatto ligneo, (capanna), delle dimensioni di ml. 3,10 x 3,60, con tetto in pendenza ad una falda con altezze interne ml. 2,25 e ml. 1,80, con pavimentazione interna in legno rilevata rispetto al piano di campagna, l'uso di questa capanna era quello di rimessa attrezzi, si trova in pessime condizioni manutentive con diversi elementi della pavimentazione interna, della tamponatura esterna e della copertura deteriorati e mancanti, anche questo manufatto risulta essere in disuso, si precisa che detta struttura è priva di fondamenta e basamenti è semplicemente appoggiata sul terreno, detto manufatto non ha atti abilitativi in merito alla sua edificazione.

Apprezzamento di terreno, già citato in precedenza, la porzione di terreno, in questione, risulta essere posta in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar), è censito all'Agenzia del Territorio di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella; il terreno di forma trapezoidale poligonale irregolare, si sviluppa su di una superficie di mq. 3.650, questo bene risulta essere unito di fatto al resede, (non è presente alcuna divisione fisica fra i due beni contigui fra loro nel lati di contatto), detto terreno si trova dietro ai due fabbricati, ad una quota superiore di alcuni metri, è in leggero declivio verso, vi si può accedere oltre che dallo stesso accesso del resede pertinenziale, anche tramite cancello metallico posto nella sua parte più a monte rispetto al cancello d'ingresso al resede pertinenziale dei due fabbricati, su detto terreno risulta in essere alberatura, costituita prevalentemente da querce, ed arbusti, detto terreno non è mantenuto in maniera puntuale, al limite dell'abbandono.

Per quanto concerne la villa, si riporta che al momento del sopralluogo ossia il 18/04/2018 la scheda planimetrica risultava non essere conforme con lo stato dei luoghi in cui attualmente questi si trovano, in ottemperanza al proprio incarico lo scrivente ha informato, di tale circostanza l'illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. il 30/05/2018 ed al contempo ha richiesto autorizzazione per provvedere alla regolarizzazione che è stata autorizzata in data 31/05/2018; il 14/06/2018 ed il 02/07/2018 sono stati eseguiti i sopralluoghi per il rilievo dell'immobile. A seguito della procedura Docfa, presentata il 06/07/2018 a mezzo di invio telematico ed approvata ed inserita in banca dati con n. 18554.1/2018 in atti dal 09/07/2018 (protocollo n. AR0051096), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli esistenti identificativi, subalterni e, che rappresentavano rispettivamente la villa, il garage oltre al resede pertinenziale; in seguito della procedura di aggiornamento catastale acquisiscono i seguenti nuovi identificativi, contrassegnati sempre al catasto fabbricati del



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella, ma identificati dal subalterno, (villa), subalterno, (garage) e subalterno il resede pertinenziale a comune fra la villa ed il garage.

Infine si segnala che al momento detto immobile non è urbanisticamente conforme, mentre catastalmente è stato regolarizzato con procedura Docfa di cui sopra, (si rimanda ai punti successivi 9 e 11); le difformità urbanistiche rilevate, fra lo stato dei luoghi attuale e quanto riportato negli elaborati grafici progettuali, (Concessione edilizia n°), consistono fondamentalmente: il vano caldaia è stato collegato con l'adiacente vano a mezzo di un'apertura sul muro divisorio; ancora in detto vano caldaia, è stata variata la sua destinazione in cantina; nel locale camera posto al piano primo, quello con dimensioni maggiori, aggettante su sul prospetto principale, in detto vano sono state realizzate due mazzette in legno, il vano così ottenuto è stato chiuso con una tenda, in tutto per la formazione di un guardaroba, infine si rilevano modesti traslamenti del posizionamento della aperture sui fronti e sulle partiture interne con limitati traslamenti anche di queste.

Così come l'immobile secondario ossia il garage anche detto immobile risulta non essere conforme, su detto immobile, si rilevano modesti traslamenti del posizionamento dell'aperture sui fronti.

Le caratteristiche del bene, in questione sono le seguenti: pavimentazione in monocottura, su tutti i vani che costituiscono l'appartamento, ad esclusione della cantina la cui pavimentazione è costituita da mattonelle di klinker; le porte interne dell'appartamento sono in legno massello; così come la porta esterna di accesso risulta essere in legno massello, con controinfisso ancora ligneo con interposto vetro, mentre la porta esterna di accesso alla cantina risulta essere metallica; gli infissi esterni sono lignei con vetro singolo, sono dotati di persiane lignee di chiusura esterna; i rivestimenti verticali dei locali bagno w.c. sono costituiti da piastrelle in ceramica smaltata, così come il rivestimento verticale della zona cottura.

A servizio dell'unità immobiliare in questione risultano essere i seguenti impianti, la cui composizione e sezionatura mi è stata indicata dal Sig. coniuge della Sig.ra, legale rappresentante della società, esecutata, proprietaria dei beni in questione: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano, la tipologia del riscaldamento in essere risulta essere ventilata, con canalizzazioni e terminali radianti costituiti da bocchette ubicate in tutti i vani che costituiscono l'appartamento ad esclusione del vano cantina, della soffitta e del sottoscala; impianto elettrico autonomo; oltre l'impianto di adduzione idrica risulta essere collegato alla rete comunale così come l'impianto scarico delle acque reflue, che, risulta essere sempre, collegato alla rete comunale; oltre ad impianto di allarme.

Per quanto concerne il secondo fabbricato, ossia quello accessorio rispetto alla villa, costituito da un unico vano adibito a garage, anche questo, oggetto della presente stima si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Le caratteristiche del bene, in questione sono le seguenti: pavimentazione in mattonelle di klinker; la porta esterna di accesso risulta essere in legno massello; gli infissi esterni sono lignei con vetro singolo, sono dotati di





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

persiane lignee di chiusura esterna; inoltre è presente una tettoia a sbalzo posta sulla facciata principale del fabbricato risulta essere in legno; infine la copertura del fabbricato è costituita da un lastrico solario che si sviluppa su tutta la superficie coperta del fabbricato, risulta essere pavimentato con guaina in elastomeri bituminosi. A servizio di detta unità immobiliare risultano essere i seguenti impianti, la cui composizione e sezionatura mi è stata indicata dal Sig. coniuge della Sig.ra, legale rappresentante della società, eseguita, proprietaria dei beni in questione: impianto elettrico autonomo; oltre l'impianto di adduzione idrica che risulta essere collegato alla rete comunale così come l'impianto scarico delle acque reflue, che, risulta essere sempre, collegato alla rete comunale.

Nella tabella sottostante vengono riportate le dimensioni dei beni in questione, i due fabbricati oltre il resede pertinenziale, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il calcolo di questa viene effettuato con i seguenti criteri:

- . 100% delle superfici calpestabili;
- . 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- . 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;

Per il computo delle superfici accessorie devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- . 50% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di garage pertinenziali;
- . 40% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di soffitte e cantine pertinenziali;
- . 20% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di sottoscala e sottotetti pertinenziali;
- . 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- . 35% dei patii e dei porticati
- . 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo
- . 5% dei giardini di ville e villini.

CONSISTENZA VILLA PIANO TERRA			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
ingresso	10,20	--,--	3,70
doppio soggiorno	55,45	--,--	3,70-2,95
studio	20,10	--,--	3,70
disimpegno	10,70	--,--	2,95
bagno w.c.	4,58	--,--	2,95
cucina-soggiorno su tre vani	22,55	--,--	2,95
TOTALE	123,58	149,20	



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

CONSISTENZA VILLA PIANO PRIMO			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
disimpegno centrale	17,36	--,--	3,00
disimpegno destro	6,01	--,--	3,00
disimpegno sinistro	8,72	--,--	3,00
camera doppia	29,63	--,--	3,00
bagno w.c.	5,20	--,--	3,00
camera singola	13,50	--,--	3,00
camera doppia 1	18,73	--,--	3,00
bagno w.c.	5,60	--,--	3,00
camera doppia 2	18,30	--,--	3,00
TOTALE	123,05	157,26	

Alle superfici sopra descritte in apposito schema, si devono aggiungere le superfici accessorie, ridotte in base al coefficiente di ponderazione sopra esposto per cui avremo:

PIANO TERRA

loggiato	mq.	48,72 x 35% = Mq.	17,05
sottoscala	mq.	5,74 x 20% = Mq.	1,15
cantina	mq.	7,49 x 40% = Mq.	3,00
garage	mq.	24,24 x 50% = Mq.	12,12
resede	mq.	4.600,00 x 5% = Mq.	230,00

PIANO PRIMO

terrazzo	mq.	14,61 x 25% = Mq.	3,65
loggia	mq.	5,00 x 35% = Mq.	1,75
lastrico solare	mq.	32,52 x 10% = Mq.	3,25

PIANO SECONDO

soffitta	mq.	89,65 x 40% = Mq.	35,86
sottotetto	mq.	5,70 x 20% = Mq.	1,14
sottotetto 1	mq.	19,16 x 20% = Mq.	3,83

Per cui la superficie reale commerciale dei beni in questione risulta essere pari a:

Mq. 149,20 + 157,26 + 17,05 + 1,15 + 3,00 + 12,12 + 230,00 + 3,65 + 1,75 + 3,25 + 35,86 + 1,14 + 3,83 = mq. 619,26.

Per quanto riguarda la villa, sopra descritta, detto bene risulta essere rappresentata presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio**15**, Particella, Subalterno, Categoria **A/7**, Classe **3**, Consistenza **15,5 vani**, Superficie Catastale Totale **364 m²**, Totale escluse aree scoperte **352 m²**, Rendita Catastale di **Euro 1.440,91**. - via San Quirico n. 4 - piano T - 1 - 2.

Per quanto concerne il garage ed il lastrico solare sopra descritti, detti beni risultano essere sempre rappresentati presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio, Particella, Subalterno, Categoria **C/6**, Classe **2**,



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Consistenza **20 m²**, Superficie Catastale Totale **28 m²**, Rendita Catastale di **Euro 50,61**. - via San Quirico n. 4 - piano T.

Infine per quanto riguarda il resede pertinenziale a comune fra le due unità immobiliari, la villa ed il garage, sopra descritti, detto bene risulta essere ancora rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio, Particella, Subalterno, partita **A, Bene Comune Non Censibile**, privo Categoria, Classe, Consistenza, Superficie Catastale e Rendita Catastale. - via San Quirico n. 4 - piano T.

Si fa presente, che i beni sopra descritti, sono stati interessati, da procedura Docfa, per l'aggiornamento dello stato dei luoghi, presentata il 06/07/2018, a mezzo di invio telematico, approvata ed inserita in banca dati con n. 18554.1/2018 in atti dal 09/07/2018 (protocollo n. AR0051096), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli identificativi della villa, del garage e del resede pertinenziale, identificati rispettivamente dal subalterno e e si costituivano gli attuali identificativi.

Si ritiene necessario fare presente che la rendita dei beni sopracitati, è una rendita proposta come da D.M. 701/94.

Da quanto sopra riportato e dalla natura del bene, non risulta costituito alcun condominio e non sono state rinvenute alcune tabelle millesimali che riguardino i beni sopra descritti.

L'appezzamento di terreno, come già detto, risulta essere sempre posto in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar), di forma trapezoidale poligonale irregolare, si sviluppa su di una superficie di mq. 3.650, risulta essere unito di fatto al resede, (non è presente alcuna divisione fisica fra i due beni contigui fra loro nel lati di contatto), detto terreno si trova dietro ai due fabbricati; ad una quota superiore di alcuni metri rispetto a questi, è in leggero declivio verso, vi si può accedere oltre che dallo stesso accesso del resede pertinenziale, anche tramite cancello metallico posto nella sua parte più a monte rispetto al cancello d'ingresso al resede pertinenziale dei due fabbricati, su detto terreno risulta in essere alberatura, costituita prevalentemente da querce, ed arbusti, detto terreno non è mantenuto in maniera puntuale, al limite dell'abbandono.

Dalla visione del regolamento edilizio comunale e dei relativi atti che lo compongono, quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola a.1 territorio urbano e le norme tecniche di attuazione si rileva che una parte di detto terreno ricade nell'area identificata come Area di Trasformazione, detta area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare. In detta area di trasformazione dove si prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, con le seguenti prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fibocchi.

- Dovranno comunque essere mantenute le alberature esistenti nell'area indicata come verde privato.

Quanto affermato è anche rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica, che in ottemperanza all'incarico ricevuto è stato richiesto ed acquisito.

Si riporta che l'area prevista dall'intervento, quantificata in circa mq. 3.300,00 risulta eccedere la superficie dell'appezzamento di terreno in questione, debordando verso il contiguo terreno che identifica il resede a comune fra la villa ed il garage, per una superficie di circa mq. 1100, mentre i restanti 2.200 insistono sulla particella in questione.

Il terreno in questione, risulta essere rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio, Particella, Qualità **Bosco Misto**, Classe **1**, Superficie m² **36 are 52 ca, (3650 m²)**, Reddito Dominicale **Euro 3,77**, Reddito Agrario **Euro 0,94**.

Dopo aver eseguito il sopralluogo dei beni sopra descritti, il medesimo giorno, (18/04/2018), alle ore 11:30 è stato eseguito accesso, sempre, alla presenza della Sig.ra legale rappresentante della, eseguita, proprietaria del bene in questione, presso un fondo commerciale attualmente adibito a farmacia, sito al piano terreno e dislocato su di un unico piano, detto immobile, risulta essere posto in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); detto immobile, risulta essere identificato al catasto fabbricati, sempre, del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella subalterno

Il locale commerciale in questione fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza con destinazione d'uso prevalente di civile abitazione.

L'edificio di cui fa parte il bene in questione risulta avere tipologia costruttiva a blocco, si dislocata su tre piani fuori terra, ed uno interrato, con struttura portante in muratura di mattoni pieni; con solai d'interpiano del tipo, latero-cementizio, (travetti in cav e pignatte in laterizio); con copertura avente tipologia del tipo "a padiglioni" a falde contrapposte in pendenza, la struttura portante risulta essere, sempre latero-cementizio, (travetti in cav e pignatte in laterizio), manto di copertura in tegole in laterizio del tipo "marsigliesi"; le facciate, sono intonacate e tinteggiate con balza di rivestimento al piano terra costituita da mattonelle ceramiche, le facciate risultano essere in mediocre stato di manutenzione.

L'accesso al locale commerciale avviene direttamente da

La farmacia, come già detto risulta essere posta al piano terra del fabbricato principale e si sviluppa su di un unico piano, è così composta:

zona di esposizione e vendita che si sviluppa su due vani uniti fra loro, un laboratorio, un vano al cui interno a mezzo di scaffalatura di arredo sono stati attenuti un disimpegno ed un ufficio, infine si trovano un ripostiglio di passaggio con funzione anche di spogliatoio ed un locale bagno w.c..

L'unità commerciale si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

Le caratteristiche del bene, in questione sono le seguenti: pavimentazione in mattonelle in palladiana di marmo, su tutti i vani che costituiscono il bene ad



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

eccezione del ripostiglio dove è posata pavimentazione in linoleum e del bagno w.c. dove è posata pavimentazione in mattonelle di monocottura; le porte interne sono in legno tamburato, ad esclusione della porta di accesso al disimpegno ed al bagno w.c. che è sempre in legno tamburato ma con interposto vetro; gli infissi esterni sono metallici con vetro antisfondamento, non sono dotati di elementi di chiusura esterna; la porta di accesso, come per gli infissi esterni risulta è con telaio metallico e vetro antisfondamento interposto; i rivestimenti verticali del bagno w.c. sono costituiti da piastrelle in ceramica smaltata.

A servizio dell'unità immobiliare in questione risultano essere i seguenti impianti, la cui composizione e sezionatura mi è stata indicata dal Sig., coniuge della Sig.ra, legale rappresentante della società, eseguita, proprietaria dei beni in questione: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano, la tipologia del riscaldamento in essere risulta essere ventilata, con sistema ventilconvettore, (fan coils), inoltre è presente impianto di condizionamento, con sistema multi split, nella zona esposizione-vendita e nel locale disimpegno-ufficio; impianto elettrico autonomo; impianto di adduzione idrica che risulta essere collegato alla rete comunale così come l'impianto di scarico delle acque reflue, che, risulta essere sempre, collegato alla rete comunale; impianto di videosorveglianza ed impianto di allarme.

Nella tabella sottostante vengono riportate le dimensioni del bene in questione, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il calcolo di questa viene effettuato con i seguenti criteri:

- . 100% delle superfici calpestabili;
- . 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- . 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;

CONSISTENZA UNITÀ COMMERCIALE			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
esposizione-vendita	49,17	--,--	2,90
laboratorio	13,48	--,--	3,15
disimpegno-ufficio	10,46	--,--	3,70
ripostiglio-spogliatoio	2,64	--,--	2,80
bagno w.c.	2,16	--,--	2,80
TOTALE	77,91	89,53	

Per cui la superficie reale commerciale del bene in questione risulta essere pari a: Mq. 89,53.

Per quanto riguarda l'immobile commerciale attualmente adibito a farmacia, sopra descritto, detto bene risulta essere rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio, Particella, Subalterno, Categoria **C/1**, Classe **8**, Consistenza **62 m²**, Superficie Catastale Totale **70 m²**, Rendita Catastale di **Euro 2.308,67**. - via Sette Ponti n. 13 e n. 15 - piano T.

Da quanto riportato dalla Sig.ra legale rappresentante della Società

TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

....., esecutata, proprietaria del bene in questione, come già detto nella risposta al punto 4, risulta costituito condominio, è seguito dalle amministrazioni condominiali s.n.c. di Arezzo, che ha seguito di richiesta del 20/06/2018, ha provveduto ad invia copia delle tabelle millesimali del bene in questione, che si allegano, la quota parte del bene in oggetto, risulta essere pari a 133/2.996.

Pare evidente che quanto sopra descritto formi due lotti, composti come riportato nella loro descrizione, di seguito una breve descrizione ed identificazione:

Lotto UNO

- Fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato annesso posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale, adibito a garage, è pertinenza dei due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati, detti beni sono posti in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è adibito a garage che si dislocata su di un unico piano fuori terra, oltre il resede pertinenziale ai due fabbricati, che si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili; detti immobili sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella Subalterni e , rispettivamente identificanti il resede pertinenziale, la villa, ed il garage. Oltre all'appezzamento di terreno contiguo al resede pertinenziale della villa di cui sopra, risulta essere sempre posto in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar) , di forma trapezoidale poligonale irregolare, si sviluppa su di una superficie di mq. 3.650, risulta essere unito di fatto al resede, (non è presente alcuna divisione fisica fra i due beni contigui fra loro nel lato di contatto), detto terreno si trova dietro ai due fabbricati, ad una quota superiore di alcuni metri rispetto a questi, è in leggero declivio verso , su detto terreno risulta in essere alberatura, costituita prevalentemente da querce, ed arbusti, detto terreno non è mantenuto in maniera puntuale, al limite dell'abbandono. Dalla visione del regolamento edilizio comunale e dei relativi atti che lo compongono, , quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola a.1 territorio urbano e le norme tecniche di attuazione si rileva che una parte di detto terreno ricade nell'area identificata come Area di Trasformazione , detta area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, che si sviluppi su di una SUL massima di mq. 120, con altezza massima pari a due piani. Si riporta che l'area prevista dall'intervento, quantificata in circa mq. 3.300,00 risulta eccedere la superficie dell'appezzamento di terreno in questione, debordando verso il contiguo terreno che identifica il resede a comune fra la villa ed il garage, per una superficie di circa mq. 1.100, mentre i restanti 2.200 insistono sulla particella in questione. Il terreno in questione, risulta essere rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio 15, Particella 135.

Lotto DUE

- Fondo commerciale attualmente adibito a farmacia, sito al piano terreno e dislocato su di un unico piano, posto in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); al catasto fabbricati, detto immobile, risulta essere identificato al catasto fabbricati, sempre, del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella subalterno

Risposta al quesito 8:

La descrizione dei beni in questione, nell'atto di pignoramento è incompleta, manca per tutti i beni, ad esclusione del terreno, l'indirizzo toponomastico ed il civico, mentre i dati catastali risultano essere correttamente riportati per tutti gli immobili; alla luce di ciò si ha, comunque, un'univoca identificazione di questi.

Si segnala che per quanto concerne gli identificativi castali della villa



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

indipendente, del piccolo fabbricato annesso posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale adibito a garage e del resede pertinenziale ai due fabbricati, che compongono il lotto uno, questi sono stati variati a seguito di procedura Docfa per l'allineamento delle schede planimetriche identificative di questi allo stato dei luoghi attuale in cui questi si trovano, detta procedura è stata autorizzata dall'illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. il 31/05/2018 a seguito della richiesta avanzata dallo scrivente in data 30/05/2018. Pertanto a seguito della procedura Docfa, di cui sopra, presentata il 06/07/2018 a mezzo di invio telematico ed approvata ed inserita in banca dati con n. 18554.1/2018 in atti dal 09/07/2018 (protocollo n. AR0051096), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli identificativi della villa, del garage e del resede pertinenziale, identificati rispettivamente dal subalterno e, che di conseguenza acquisiscono i seguenti nuovi identificativi, contrassegnati sempre al catasto fabbricati del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella, ma identificati dal subalterno, (villa), subalterno, (garage) e subalterno il resede pertinenziale a comune dei due fabbricati. Mentre per quanto concerne l'appezzamento di terreno questo non è stato interessato da alcuna procedura di aggiornamento e mantiene l'identificativi originali, inoltre trattandosi di un terreno risulta essere sprovvisto dell'indirizzo toponomastico e del relativo civico, non essendo indicati nel pignoramento, ma comunque a mezzo dell'identificativo catastale, correttamente indicato, consente un'univoca individuazione del bene.

Per l'altro immobile che compone il lotto due, ossia il locale commerciale, attualmente adibito a farmacia, non ci sono elementi da segnalare, in merito a detto quesito, oltre a quanto già detto in merito all'identificazione dell'indirizzo toponomastico e del civico, non indicati nel pignoramento, ma comunque a mezzo dell'identificativo catastale, correttamente indicato, consente un'univoca individuazione del bene.

Risposta al quesito 9:

Come già detto anche al punto precedente; lo stato dei luoghi, dei beni che formano il lotto uno; questi risultano non essere conformi alle schede planimetriche catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo, (come già detto sia al punto 2, che al punto 7), la villa, al momento del sopralluogo ossia il 18/04/2018, la cui scheda planimetrica risultava non essere conforme con lo stato dei luoghi in cui attualmente questi si trovano, in ottemperanza al proprio incarico lo scrivente ha informato, di tale circostanza l'illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. il 30/05/2018 ed al contempo ha richiesto autorizzazione per provvedere alla regolarizzazione che è stata autorizzata in data 31/05/2018; il 14/06/2018 ed il 02/07/2018 sono stati eseguiti i sopralluoghi per il rilievo dell'immobile. A seguito della procedura Docfa, presentata il 06/07/2018 a mezzo di invio telematico ed approvata ed inserita in banca dati con n. 18554.1/2018 in atti dal 09/07/2018 (protocollo n. AR0051096), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli esistenti identificativi, subalterni e, che



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

rappresentavano rispettivamente la villa, il garage oltre al resede pertinenziale a comune fra i due beni; in seguito della procedura di aggiornamento catastale acquisiscono i seguenti nuovi identificativi, contrassegnati sempre al catasto fabbricati del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella, ma identificati dal subalterno, (villa), subalterno, (garage) e subalterno, (resede pertinenziale a comune fra i due immobili). Le difformità rilevate, fra lo stato dei luoghi attuale e quanto riportato nella scheda planimetrica depositata presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio di Arezzo, consistono fondamentalmente: il vano caldaia è stato collegato con l'adiacente vano a mezzo di un'apertura sul muro divisorio; ancora in detto vano caldaia, è stata variata la sua destinazione in cantina; nel locale camera posto al piano primo, quello con dimensioni maggiori, aggettante sul prospetto principale, in detto vano sono state realizzate due mazzette in legno, il vano così ottenuto è stato chiuso con una tenda, in tutto per la formazione di un guardaroba; infine si rilevano modesti traslamenti del posizionamento della aperture sui fronti, sulle partiture interne con limitati traslamenti anche di queste.

Si ritiene necessario fare presente che la rendita dei beni sopracitati, è una rendita proposta come da D.M. 701/94.

A seguito di ciò, le nuove schede planimetriche dei beni in questione, risultano essere conformi allo stato dei luoghi in cui questi si trovano al momento.

Per l'appezzamento di terreno, non ci sono elementi da segnalare, in quanto lo stato dei luoghi del terreno sembra essere conforme alla mappa catastale che identifica i limiti, per una certezza in merito al corretto andamento dei confini è necessario predisporre una verifica dei confini, azione che non risulta essere presente fra le operatività dell'incarico ricevuto né tantomeno fra le operazioni da dover acquisire l'autorizzazione per il loro svolgimento.

Infine per quanto concerne il locale commerciale attualmente adibito a farmacia, costituente il lotto due, la scheda planimetrica depositata presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio di Arezzo risulta essere conforme con lo stato dei luoghi in cui questo attualmente si trova.

Risposta al quesito 10:

Per i beni che costituiscono il primo dei due lotti ossia la villa, il garage, il resede pertinenziale e l'appezzamento di terreno, posti Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in rispettivamente in Foglio Particella Subalterni - e; mentre il terreno analogamente agli altri beni di cui sopra risulta essere sempre contrassegnato all'Agenzia del Territorio di Arezzo, ma al Catasto dei Terreni, ancora, del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella

Il Regolamento Urbanistico, del Comune di Castiglion Fibocchi, vigente, e le sue Norme Tecniche di Attuazione identificano la zona urbanistica in cui ricadono tutti i beni del primo lotto, in zona territoriale omogenea "B" definita come "zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A", con sistema, sottosistemi ed ambiti "R4.1" "Quartieri unitari: art. 67 comma 3"; il sottosistema R4, identifica i quartieri unitari, in detto sottosistema, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti funzioni complementari e secondarie: attività commerciali (art. 41) limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1 localizzate esclusivamente al piano terra; attività direzionali (Art. 44) limitate alle articolazioni individuate con la sigla Tu1 e Tu2; servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 45) con l'esclusione delle articolazioni individuate con le sigle Sm, St. 2. Nell'ambito in questione ossia R4.1, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente: ristrutturazione edilizia; sostituzione edilizia; addizioni volumetriche "una tantum" fino ad un massimo incremento del 35% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa. In detto ambito R4.1 sono ammesse le seguenti funzioni: attività direzionali (Art. 44) limitate alle articolazioni individuate con la sigla Tu1 e Tu2; attività turistico ricettive (art. 43) limitate agli alberghi e residenze turistico alberghiere (Tr1) e ai residence (Tr5).

Alla luce di ciò si riporta che l'utilizzo con destinazione d'uso residenziale è in linea con la destinazione d'uso attuale.

Come già detto, per quanto riguarda la descrizione dell'appezzamento del terreno; dalla visione del regolamento edilizio comunale e dei relativi atti che lo compongono, quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola a.1 territorio urbano e le norme tecniche di attuazione si rileva che detti beni ricadono in un'area identificata come Area di Trasformazione, detta area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare. In detta area di trasformazione dove si prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, con le seguenti prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fibocchi.
- Dovranno comunque essere mantenute le alberature esistenti nell'area indicata come verde privato.

Quanto affermato è anche rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica, che in ottemperanza all'incarico ricevuto è stato richiesto ed acquisito.

Si riporta che l'area prevista dall'intervento, quantificata in circa mq. 3.300,00 risulta eccedere la superficie dell'appezzamento di terreno in questione, debordando verso il contiguo terreno che identifica il resede a comune fra la villa ed il garage, per una superficie di circa mq. 1100, mentre i restanti 2.200 insistono sulla particella in questione.

Infine per quanto riguarda il bene che costituisce il secondo lotto ossia il locale commerciale adibito attualmente a farmacia, posto in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); al catasto fabbricati, detto immobile, risulta essere



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

identificato al catasto fabbricati, sempre, del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella subalterno

Il Regolamento Urbanistico, del Comune di Castiglion Fibocchi, vigente, e le sue Norme Tecniche di Attuazione identificano la zona urbanistica in cui ricade detto bene del primo lotto, in zona territoriale omogenea "B" definita come "zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A", con sistema, sottosistemi ed ambiti "R2" "Sottosistema della residenza R2 i tessuti misti art. 65", nel sottosistema R2, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti funzioni complementari e secondarie: attività commerciali (art. 41) limitate agli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1 e Tc2; attività turistico ricettive (art. 43) limitate agli alberghi e residenze turistico alberghiere (Tr1) e ai residence (Tr5); attività direzionali (art. 44); servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 45) con l'esclusione delle articolazioni individuate con le sigle Sm, St. 2. Nel sottosistema R2, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente: Ristrutturazione edilizia; Sostituzione edilizia; Ristrutturazione urbanistica 3. Nel caso di intervento di sostituzione edilizia è prescritta una distanza dal confine stradale pari a 10 ml. Alla luce di ciò si riporta che l'utilizzo con destinazione d'uso commerciale è in linea con la destinazione d'uso attuale.

Risposta al quesito 11:

Per i due fabbricati che costituiscono il primo dei due lotti ossia la villa ed il garage, posti in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in rispettivamente in Foglio Particella Subalterni e

In data 24/04/2018 è stata presentata richiesta di accesso formale agli atti depositati presso il competente ufficio Edilizia ed Urbanistica della Amministrazione Comunale di Castiglion Fibocchi, in detta occasione si riscontrava l'esistenza su gli immobili in questione dei seguenti provvedimenti edilizi, ossia:

- Concessione Edilizia n° del
- Abitabilità n° del

Nel primo accesso del 24/04/2018 sono stati ricercati, ma non è stato possibile visionare ed acquisire detti atti, si è reso necessario un secondo accesso il giorno 18/05/2017, dove sono stati nuovamente ricercati, ma questa volta è stata visionata ed acquisita la sola concessione edilizia, (concessione edilizia n°), per l'edificazione, mentre per quanto riguarda l'abitabilità questa non è stata reperita, pertanto il responsabile del Settore Pianificazione, Urbanistica, Edilizia e Ambiente, Ufficio Pianificazione e Ambiente dell'Amministrazione Comunale di Castiglion Fibocchi Arch., in medesima data, con proprio atto avente protocollo n°, rilasciava attestazione di irreperibilità di detto atto.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 18/04/2018 alle ore 9:30 alla presenza della Sig.ra legale rappresentante della Società, eseguita,



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

proprietaria dei beni in questione e nei successivi accessi, per il rilievo dello stato dei luoghi, necessario per la redazione delle nuove schede planimetriche di aggiornamento catastale, conformi allo stato dei luoghi in cui questi si trovano alla data odierna, nei del 14/06/2018 e del 02/07/2018, alla presenza del Sig. coniuge della Sig.ra

Al momento l'immobile principale, la villa, non è urbanisticamente conforme, le difformità rilevate, fra lo stato dei luoghi attuale e quanto riportato negli elaborati grafici progettuali, (concessione edilizia n°), consistono fondamentalmente: il vano caldaia è stato collegato con l'adiacente vano a mezzo di un'apertura sul muro divisorio; ancora in detto vano caldaia, è stata variata la sua destinazione in cantina; nel locale camera posto al piano primo, quello con dimensioni maggiori, aggettante sul prospetto principale, in detto vano sono state realizzate due mazzette in legno, il vano così ottenuto è stato chiuso con una tenda, in tutto per la formazione di un guardaroba; infine si rilevano modesti traslamenti del posizionamento della aperture sui fronti, sulle partiture interne con limitati traslamenti anche di queste.

Così come l'immobile secondario ossia il garage anche detto immobile risulta non essere conforme, su detto immobile, si rilevano modesti traslamenti del posizionamento dell'aperture sui fronti.

Come già detto al punto 7, all'interno del resede si trovano due vasche adibite a fontane, la prima è sita in prossimità del cancello d'ingresso e risulta essere scavata nel terreno con una profondità di circa ml. 1, la seconda fontana è posta di fronte alla villa, risulta essere in rilevato rispetto al terreno di circa ml. 0,50, per entrambe le fontane non sono stati reperiti atti abilitativi alla loro edificazione. Sempre sul resede in adiacenza del fabbricato principale nella parte tergale si trova ubicato un tunnel retrattile costituito da struttura metallica, telo impermeabile e binari di scorrimento, posato direttamente sul terreno, sprovvisto di pavimentazione, detta struttura ha copertura a due falde, detto manufatto non si configura come elemento urbanistico, data la sua natura provvisoria. Infine sempre sul resede nella parte margine destra per chi guarda la facciata principale della villa, si trova un manufatto ligneo, (capanna), delle dimensioni di ml. 3,10 x 3,60, con tetto in pendenza ad una falda con altezze interne ml. 2,25 e ml. 1,80, con pavimentazione interna in legno rilevata rispetto al piano di campagna, l'uso di questa capanna era quello di rimessa attrezzi; si trova in pessime condizioni manutentive con diversi elementi della pavimentazione interna, della tamponatura esterna e della copertura deteriorati e mancanti, questo manufatto risulta essere in disuso, si precisa che detta struttura è priva di fondamenta e basamenti è semplicemente appoggiata sul terreno; detto manufatto non ha atti abilitativi in merito alla sua edificazione; viste le sue condizioni ritiene sia più conveniente provvedere alla sua demolizione.

Dalla visione delle norme tecniche di attuazione comunali, si rileva che la realizzazione di dette strutture è consentita dall'articolo 95, che riguarda Annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole. Gli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli sono gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole. L'installazione di tali manufatti



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

è consentita solo se esplicitamente prevista dal precedente Capo IV "Trasformabilità del territorio rurale" ed a condizione che non modifichi la morfologia dei luoghi. 3. Gli annessi di cui al presente articolo potranno essere realizzati, previa adeguata garanzia per la rimozione del manufatto una volta cessata l'attività o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo, intendendo per tale la superficie complessiva delle aree in disponibilità ad un unico soggetto: i soggetti privati per una superficie massima ammessa calcolata in relazione alla Superficie agraria utilizzabile (SAU) secondo il seguente schema: tra 500 e 1000 mq. Di SAU; 6 mq tra 1.001 e 2.000 mq. di SAU; 9 mq tra 2.001 e 5.000 mq. di SAU; 18 mq tra 5.001 e 10.000 mq. di SAU; 24 mq oltre 10.000 mq. di SAU: 28 mq.

Gli annessi di cui al presente articolo sono consentiti solo ed esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o provvisti in misura minore di quella di cui sopra. I nuovi annessi dovranno avere le seguenti caratteristiche: siano realizzati in legno; siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione; non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo; essere costituiti da un unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione; altezza misurata in gronda non superiore a ml. 2,20; privo di portici, tettoie, pensiline e con oggetto di gronda non superiore a 40 cm.; la Superficie Utile Lorda dei nuovi annessi non potrà superare i 28 mq.

La documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo è presentata dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo; in tale documentazione sono indicate: la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola prevista; le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso; la verifica della conformità dell'intervento alla l.r. 65/2014, al presente Regolamento Urbanistico ed al Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III ((Disposizioni sul territorio rurale).

Pertanto in base alla norma sopra riportata è possibile realizzare un annesso della superficie massima pari a mq. 9, seguendo i prescritti della norma per le caratteristiche di questo.

Le difformità rilevate, sopra descritte, sulle due unità immobiliari in questione, risultano essere di modesta entità e facilmente sanabili in quanto consistono fondamentalmente in una mancata comunicazione di variante finale.

A seguito di colloquio con il personale del competente ufficio Edilizia ed Urbanistica dell'Amministrazione Comunale di Castiglion Fibocchi, in merito all'iter procedurale necessario per la regolarizzazione delle difformità riscontrate; per legittimare e rendere conforme lo stato dei luoghi attuale, dovrà essere richiesto Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65 art. 209.

Le spese necessarie per la regolarizzazione dei beni in questione si possono così quantificare:



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

DIRITTI COMUNALI/SANZIONI:

- Accertamento di Conformità in Sanatoria:

- | | | |
|--------------------------|----|----------|
| 1) Sanzione Pecuniaria | €. | 1.000,00 |
| 2) Diritti di Segreteria | €. | 60,00 |
| 3) N° 2 Marche da bollo | €. | 32,00 |

TOTALE €. 1.092,00

Il totale delle sanzioni pecuniarie e dei diritti comunali sarà pari ad €.
1.092,00.

SPESE TECNICHE:

- Accertamento di Conformità in Sanatoria:

- | | | |
|--|----|----------|
| 1) Rilievo e redazione di elaborati grafici, verifiche urbanistiche,
relazione tecnica e documentazione accessoria necessaria | €. | 2.000,00 |
|--|----|----------|

TOTALE €. 2.000,00

Il totale delle spese tecniche sarà pari ad €. 2.000,00, (cassa di previdenza ed assistenza ed iva escluse).

Per cui il totale della spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dei beni in questione, del lotto uno, (Sanzioni Pecuniarie, Diritti Comunali e spese tecniche), sarà pari ad €. 1.092,00 + €. 2.000,00 = **€. 3.092,00** (cassa di previdenza ed assistenza ed iva escluse).

Mentre per quanto riguarda il locale commerciale adibito a farmacia costituente il secondo lotto, posto in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in rispettivamente in Foglio Particella Subalterno

In data 24/04/2018 è stata presentata richiesta di accesso formale agli atti depositati presso il competente ufficio Edilizia ed Urbanistica della Amministrazione Comunale di Castiglion Fibocchi, in detta occasione si riscontrava l'esistenza sull'immobile in questione dei seguenti provvedimenti edilizi, ossia:

- Licenza di Costruzione n° del;
- Abitabilità n° del;
- Condonò Edilizio ai sensi della Legge 47/85 Concessione Edilizia in Sanatoria n° e n° del e;
- Concessione Edilizia n° del;
- Denuncia di Inizio di Attività ai sensi L.R. 43/03 avente protocollo n° del, (installazione insegna pubblicitaria).

Nel primo accesso del 24/04/2018 sono stati ricercati, visionati ed acquisiti detti provvedimenti.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 18/04/2018 alle ore 11:30 alla presenza della Sig.ra legale rappresentante della Società, esecutata, proprietaria dei beni in questione, questo risulta essere conforme, lo stato dei luoghi attuale risulta coincidere con quanto riportato negli elaborati grafici progettuali, (concessione edilizia).

Si segnala quanto già detto al punto 7, nella descrizione del bene, ossia un vano è stato diviso in due a mezzo di scaffalatura di arredo, così sono stati attenuti un disimpegno ed un ufficio; trattasi di arredo, non sono state seguite opere edilizie che avrebbero richiesto atti abilitativi in merito.



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Risposta al quesito 12:

Per i beni che costituiscono il primo dei due lotti ossia la villa, il garage, il resede pertinenziale e l'appezzamento di terreno, posti Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in rispettivamente in in Foglio Particella 131 Subalterni - e mentre il terreno analogamente agli altri beni di cui sopra risulta essere sempre contrassegnato all'Agenzia del Territorio di Arezzo, ma al Catasto dei Terreni, ancora, del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella

Nel corso del sopralluogo effettuato il giorno 18/04/2018 alle ore 9:30 alla presenza della Sig.ra legale rappresentante della Società, eseguita, proprietaria dei beni in questione, ha dichiarato che su detti bene era in essere contratto di affitto; di quanto affermato è stata effettuata verifica presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Registro dell'agenzie di Arezzo e di Montevarchi negli accessi del 19/4/2018 ad Arezzo e del 24/04/2018 a Montevarchi le copie di detti atti sono state acquisite rispettivamente il 14/06/2018 ed 15/06/2018.

I beni in questione sono occupati in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 02/01/1999, della durata di anni quattro, tacitamente rinnovabile, (la cui prossima scadenza risulta essere il 31/12/2018), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi in data 20/01/1999 al n. 340 volume 41; è stata rinvenuta una scrittura privata tra le medesime parti che hanno sottoscritto il contratto di cui sopra per la riduzione del canone di locazione annuo da Lire 30.000.000, (Lire 2.500.000 mensili), corrispondenti ad Euro 15.493,69 annui ad Euro 6.000,00, sempre annui, a decorrere dal 01/12/2014, detto atto risulta essere datato 30/11/2014, ma è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi in data 09/04/2018 n. 390 serie 3.

Si riporta che le parti che hanno sottoscritto detti atti, risultano essere la società in qualità di locatore rappresentata dalla legale rappresentante Sig.ra ed i Sig. rri e in qualità di conduttori.

Infine dalla lettura del contratto di affitto i beni interessati da detto contratto risultano essere i due fabbricati ed il resede pertinenziale, mentre l'appezzamento di terreno non è citato, per cui si ritiene sia libero da vincoli.

Per quanto concerne i beni in questione, il canone di locazione mensile pari ad Euro 500,00 mensili, per un canone annuo pari ad Euro 6.000,00, da informazioni prese e da calcoli eseguiti risulta essere non congruo; il prezzo di mercato rilevato dovrebbe essere di almeno Euro 1.400,00 mensili per un canone annuo pari ad Euro 16.800,00,.

Il titolo sopracitato è da considerarsi opponibile alla procedura ex art. 2923 c.c..

Mentre per quanto riguarda il locale commerciale adibito a farmacia costituente il secondo lotto, posto Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); rappresentato all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella Subalterno

Nel corso del sopralluogo effettuato il giorno 18/04/2018 alle ore 11:30 alla presenza della Sig.ra legale rappresentante della Società



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

....., esecutata, proprietaria dei beni in questione ha dichiarato che su detto bene era in essere contratto di affitto; di quanto affermato è stata effettuata verifica presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Registro dell'Agenzie di Arezzo e di Montevarchi negli accessi del 19/4/2018 ad Arezzo e del 24/04/2018 a Montevarchi le copie di detti atti sono state acquisite rispettivamente il 14/06/2018 ed 15/06/2018.

Il bene in questione è occupato in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 10/07/2017, della durata di anni sei, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 20/10/2017 al n. 6093 serie 3T; il canone di affitto risulta essere pari ad Euro 500,00 mensili per un canone annuo pari ad Euro 6.000,00.

Si riporta che le parti che hanno sottoscritto detti atti, risultano essere la società in qualità di locatore rappresentata dalla legale rappresentante Sig.ra e la Farmacia della Dottoressa e c. s.a.s. in qualità di conduttrice rappresentata dalla legale rappresentante

Per quanto concerne il bene in questione il canone di locazione mensile pari ad Euro 500,00 mensili, per un canone annuo pari ad Euro 6.000,00, da informazioni prese e da calcoli eseguiti risulta essere congruo.

Il titolo sopracitato è da considerarsi non opponibile alla procedura ex art. 2923 c.c..

Risposta al quesito 13:

Nel corso del sopralluogo effettuato il giorno 18/04/2018 la Sig.ra legale rappresentante della Società, esecutata ha dichiarato di essere coniugata con il Sig.; lo scrivente ha rilevato che la predetta ha contratto matrimonio nel Comune di Bucine il, di essere nel regime di separazione legale dei beni, così come risulta dall'estratto per riassunto del certificato di matrimonio richiesto ed acquisito il 24/04/2018 presso il competente ufficio dello stato civile del Comune di Bucine da parte dello scrivente.

Risposta al quesito 14:

Non risulta alcun provvedimento in merito al quesito posto, pertanto i beni che compongono sia il lotto uno che il lotto due non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato e non ci sono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, in quanto i coniugi risultano essere ancora coniugati fra loro.

Risposta al quesito 15:

Per i beni che costituiscono il primo dei due lotti ossia la villa, il garage, il resede pertinenziale e l'appezzamento di terreno, posti Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in rispettivamente in in Foglio Particella Subalterni - e mentre il terreno analogamente agli altri beni di cui sopra risulta essere sempre contrassegnato all'Agenzia del Territorio di Arezzo, ma al Catasto dei Terreni, ancora, del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella

In beni interessati dalla risposta al presente quesito sono solo i fabbricati.



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Per quanto concerne la villa dislocata su tre livelli, vista la vetustà e per le caratteristiche intrinseche gli impianti elettrico, idrico e termico, a suo servizio, questi non sono in regola con le vigenti normative; in quanto questi sono stati realizzati con l'edificazione del fabbricato nei primi anni 70, successivamente, si presume siano stati adeguati alla fine degli anni 90, (dopo l'acquisto da parte dell'attuale proprietà).

In riferimento alla caratteristica ed allo stato di manutenzione degli impianti si riporta che, l'unità immobiliare abitativa non è stata di recente interessata da opere di manutenzione; risulta essere munita di impianti elettrico, idraulico e termico autonomo.

Non sono stati riscontrati certificati di conformità rilasciati inerenti gli impianti, pertanto i costi per il loro adeguamento vengono determinati in:

- L'impianto elettrico è dotato dei differenziali salvavita legati alla sicurezza posti in apposito quadro interno all'abitazione, (nel sottoscala). Essendo tale impianto in mediocri condizioni, la mancanza della certificazione di conformità impone la verifica del medesimo e l'eventuale adeguamento per il rilascio di quanto sopra. Il tutto ad un costo stimato in Euro 5.000,00 (compreso revisione, eventuali opere murarie, verifica e rilascio certificazione).

- L'impianto idrico e di smaltimento reflui. Così come detto per l'impianto elettrico, si riscontra la mancanza della certificazione di conformità alla vigente normativa e dunque necessita la verifica del medesimo e l'eventuale adeguamento per il rilascio di quanto sopra.

Il tutto ad un costo stimato in Euro 1.500,00 (compreso revisione, eventuali opere murarie, verifica e rilascio certificazione).

- L'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria risultano presenti ed alimentati a mezzo di caldaia a gas metano. Così come detto per l'impianto elettrico ed idrico, si riscontra la mancanza della certificazione di conformità alla vigente normativa e dunque necessita la verifica del medesimo e l'eventuale adeguamento per il rilascio di quanto sopra.

Il tutto ad un costo stimato in Euro 3.000,00 (compreso revisione, eventuali opere murarie, verifica e rilascio certificazione).

Infine il garage, anche per detto bene vale quanto già detto per l'immobile principale, (villa), in merito alla vetustà ed alle caratteristiche intrinseche gli impianti a suo servizio ossia elettrico ed idrico, questi non sono in regola con le vigenti normative; in quanto questi sono stati realizzati con l'edificazione del fabbricato nei primi anni 70 e successivamente si presume siano stati adeguati alla fine degli anni 90, (dopo l'acquisto da parte dell'attuale proprietà).

In riferimento alla caratteristica ed allo stato di manutenzione degli impianti si riporta che, il garage non è stato di recente interessato da opere di manutenzione, risulta essere munito degli impianti elettrico ed idrico autonomo.

Non sono stati riscontrati certificati di conformità rilasciati inerenti gli impianti, pertanto il costo per il suo adeguamento viene determinato in:

- L'impianto elettrico non è dotato dei differenziali salvavita. Essendo tale impianto in mediocri condizioni, la mancanza della certificazione di conformità impone la verifica del medesimo e l'eventuale adeguamento per il rilascio di



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

quanto sopra. Il tutto ad un costo stimato in Euro 500,00 (compreso revisione, eventuali opere murarie, verifica e rilascio certificazione).

- L'impianto idrico e di smaltimento reflui non è dotato di elementi per la produzione di acqua calda sanitaria. Così come detto per l'impianto elettrico, si riscontra la mancanza della certificazione di conformità alla vigente normativa e dunque necessita la verifica del medesimo e l'eventuale adeguamento per il rilascio di quanto sopra.

Il tutto ad un costo stimato in Euro 300,00 (compreso revisione, eventuali opere murarie, verifica e rilascio certificazione).

Importo totale adeguamento impianti, relativamente al lotto uno, sarà pari ad €. 5.000,00 + €. 1.500,00 + €. 3.000,00 + €. 500,00 + €. 300,00 = €. 10.300,00 (iva esclusa).

Mentre per quanto riguarda il locale commerciale adibito a farmacia costituente il secondo lotto, posto Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in rispettivamente in in Foglio Particella Subalterno

Per quanto concerne il locale commerciale, vista la vetustà e per le caratteristiche intrinseche gli impianti elettrico, idrico e termico, questi non sono in regola con le vigenti normative; in quanto questi sono stati costruiti con l'edificazione del fabbricato nei primi anni 70 e successivamente si presume siano stati adeguati nei primi anni 90, (con l'esecuzione delle opere edili di cui alla Concessione Edilizia n° 61 del 23/06/1993).

In riferimento alla caratteristica ed allo stato di manutenzione degli impianti si riporta che, l'unità immobiliare commerciale, non è stata di recente interessata da opere di manutenzione, risulta essere munita di impianti elettrico, idraulico e termico autonomo.

Non sono stati riscontrati certificati di conformità rilasciati inerenti gli impianti, pertanto i costi per il loro adeguamento vengono determinati in:

- L'impianto elettrico è dotato dei differenziali salvavita legati alla sicurezza posti in apposito quadro interno all'abitazione. Essendo tale impianto in mediocri condizioni, la mancanza della certificazione di conformità impone la verifica del medesimo e l'eventuale adeguamento per il rilascio di quanto sopra. Il tutto ad un costo stimato in Euro 2.500,00 (compreso revisione, eventuali opere murarie, verifica e rilascio certificazione).

- L'impianto idrico e di smaltimento reflui. Così come detto per l'impianto elettrico, si riscontra la mancanza della certificazione di conformità alla vigente normativa e dunque necessita la verifica del medesimo e l'eventuale adeguamento per il rilascio di quanto sopra.

Il tutto ad un costo stimato in Euro 500,00 (compreso revisione, eventuali opere murarie, verifica e rilascio certificazione).

- L'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria risultano presenti ed alimentati a mezzo di caldaia a gas metano. Così come detto per l'impianto elettrico ed idrico, si riscontra la mancanza della certificazione di conformità alla vigente normativa e dunque necessita la verifica del medesimo e l'eventuale adeguamento per il rilascio di quanto sopra.



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Il tutto ad un costo stimato in Euro 2.000,00 (compreso revisione, eventuali opere murarie, verifica e rilascio certificazione).

Importo totale adeguamento impianti, relativamente al lotto due, sarà pari ad €. 2.500,00 + €. 500,00 + €. 2.000,00 = **€. 5.000,00** (iva esclusa).

Risposta al quesito 16:

Per la naturale conformazione dei beni in questione pare evidente la formazione di due lotti; si riporta quanto già detto alla risposta al quesito 7, in merito alla descrizione dei beni interessati dalla procedura in questione, (per una loro più estesa descrizione si rimanda a detta risposta); i lotti risultano essere formati come segue.

Il primo dei due lotti è costituito dai seguenti beni: la villa, il garage, il resede pertinenziale e l'appezzamento di terreno, tutti posti in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi, rispettivamente, in Foglio Particella Subalterni - e; mentre il terreno analogamente agli altri beni di cui sopra risulta essere sempre contrassegnato all'Agenzia del Territorio di Arezzo, ma al Catasto dei Terreni, ancora, del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio 15 Particella 135.

Il secondo dei due lotti, è costituito dal locale commerciale adibito a farmacia, è posto in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in rispettivamente in Foglio Particella Subalterno

Per quanto riguarda gli impianti si rimanda a quanto riportato alla risposta al quesito 7 e 15, in merito alla descrizione degli impianti, a servizio dei beni che formano i due lotti; tutti gli impianti a servizio di dette unità sono autonomi, inoltre i beni che costituiscono i due lotti sono a distanza di qualche chilometro fra loro, pertanto non ci sono spese per la loro separazione.

Risposta al quesito 17:

Per quanto concerne il valore del primo dei due lotti, al cui interno si trovano i seguenti beni che lo costituiscono:

Trattasi di un fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale adibito a garage, è pertinenza dei due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati, oltre ad un appezzamento di terreno contiguo al resede, detti beni sono posti in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è un garage che si dislocata su di un unico piano fuori terra, mentre il resede pertinenziale ai due fabbricati, come già detto, si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili; oltre all'appezzamento di terreno contiguo al resede pertinenziale. Detti immobili sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella Subalterni - e, (precedentemente della variazione Docfa per l'aggiornamento allo stato dei luoghi attuale erano identificati dai



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

subalterni e); mentre il terreno non è stato interessato da detta variazione ed è censito sempre all'Agenzia del Territorio di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella L'accesso ai beni avviene direttamente da via San Quirico, successivo passaggio sul resede pertinenziale a comune fra i due fabbricati.

Il fabbricato principale ossia quello adibito ad unità abitativa, come già detto, è dislocato su tre piani fuori terra, ed è così composto:

Piano terra: loggiato, ingresso, doppio soggiorno, studio, disimpegno centrale, bagno w.c., cucina-soggiorno che si sviluppa su tre vani uniti fra loro di fatto, dal terzo vano si accede direttamente al resede pertinenziale, oltre una cantina a cui si accede dal soggiorno, detto vano inoltre risulta essere collegato direttamente con il resede, si riporta inoltre che dall'ingresso si diparte una prima rampa di scale che collega l'ingresso ed il soggiorno doppio con gli altri vani che formano il piano terra, infine dal disimpegno centrale si sviluppa rampa di scale interne che collegano il piano terra al piano primo, sotto a detta rampa di scale con ingresso dal disimpegno centrale si trova un sottoscala.

Piano primo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che si diparte dal piano terra ed arriva al piano primo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale, si trova su di un disimpegno centrale da cui si dipartono due ulteriori disimpegni laterali posti rispettivamente alla destra ed alla sinistra di questo, dal disimpegno centrale si accede ad una camera con guardaroba, ed ad un terrazzo che si sviluppa sulla copertura del loggiato, (si trova ubicato sul prospetto principale), dal primo dei due disimpegni laterali, (quello di destra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a due camere di cui una doppia con guardaroba ed una singola, oltre un bagno w.c. posto fra le due camere; dal secondo disimpegno, (quello di sinistra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a una camera con guardaroba da cui poi si accede ad una loggia, oltre un locale bagno w.c.; infine dal disimpegno centrale si diparte una rampa di scale di scale interne che collega il piano primo al piano secondo e come già detto il piano primo al piano terra.

Piano secondo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che parte dal piano primo ed arriva al piano secondo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale si trova su di una soffitta che si sviluppa su tutto il piano oltre a due sottotetti posti uno a destra e l'altro a sinistra del vano scale.

Il secondo fabbricato ossia quello accessorio rispetto alla villa risulta essere dislocato su di un unico piano fuori terra, vi si accede direttamente dal resede pertinenziale è costituito da un unico vano destinato a garage, sulla parte frontale in corrispondenza della porta di accesso e posta una tettoia a sbalzo, la parte superiore del manufatto è destinata a lastrico solare e vi si accede tramite rampa di scale esterne.

I beni oggetto della presente stima si trovano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Il resede esterno pertinenziale, a comune fra i due fabbricati, di forma trapezoidale poligonale irregolare, risulta essere in lieve declivio verso via San Quirico, si sviluppa su di una superficie complessiva catastale di circa mq. 4.600, su cui insistono i due fabbricati, risulta essere delimitato su tre lati



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

con recinzione in maglia sciolta ad esclusione del tratto in prossimità dell'ingresso su dove è delimitata da muretto in laterizio e sovrastante recinzione in elementi metallici, si riporta che una porzione di circa mq. 300, risulta essere posta all'esterno della recinzione; il quarto lato ossia quello a confine con l'adiacente terreno identificato dalla particella 135, (sempre della stessa proprietà). Su detto resede nella parte limitrofa a via San Quirico è presente alberatura costituita da piante di pino, mentre nella parte a monte rispetto all'ingresso, dietro i fabbricati, l'alberatura è costituita da piante di quercia.

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili.

La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, è risultato il metro quadro di superficie lorda commerciale.

Nella tabella sottostante vengono riportate le dimensioni dei beni in questione, i due fabbricati oltre il resede pertinenziale, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il calcolo di questa viene effettuato con i seguenti criteri:

- . 100% delle superfici calpestabili;
- . 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- . 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;

Per il computo delle superfici accessorie devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- . 50% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di garage pertinenziali;
- . 40% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di soffitte e cantine pertinenziali;
- . 20% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di sottoscala e sottotetti pertinenziali;
- . 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- . 35% dei patii e dei porticati
- . 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo
- . 5% dei giardini di ville e villini.





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

CONSISTENZA VILLA PIANO TERRA			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
ingresso	10,20	--,--	3,70
doppio soggiorno	55,45	--,--	3,70-2,95
studio	20,10	--,--	3,70
disimpegno	10,70	--,--	2,95
bagno w.c.	4,58	--,--	2,95
cucina-soggiorno su tre vani	22,55	--,--	2,95
TOTALE	123,58	149,20	

CONSISTENZA VILLA PIANO PRIMO			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
disimpegno centrale	17,36	--,--	3,00
disimpegno destro	6,01	--,--	3,00
disimpegno sinistro	8,72	--,--	3,00
camera doppia	29,63	--,--	3,00
bagno w.c.	5,20	--,--	3,00
camera singola	13,50	--,--	3,00
camera doppia 1	18,73	--,--	3,00
bagno w.c.	5,60	--,--	3,00
camera doppia 2	18,30	--,--	3,00
TOTALE	123,05	157,26	

Alle superfici sopra descritte in apposito schema, si devono aggiungere le superfici accessorie, ridotte in base al coefficiente di ponderazione sopra esposto per cui avremo:

PIANO TERRA

loggiato	mq.	48,72 x 35% =	Mq. 17,05
sottoscala	mq.	5,74 x 20% =	Mq. 1,15
cantina	mq.	7,49 x 40% =	Mq. 3,00
garage	mq.	24,24 x 50% =	Mq. 12,12
resede	mq.	4.600,00 x 5% =	Mq. 230,00

PIANO PRIMO

terrazzo	mq.	14,61 x 25% =	Mq. 3,65
loggia	mq.	5,00 x 35% =	Mq. 1,75
lastrico solare	mq.	32,52 x 10% =	Mq. 3,25

PIANO SECONDO

soffitta	mq.	89,65 x 40% =	Mq. 35,86
sottotetto	mq.	5,70 x 20% =	Mq. 1,14
sottotetto 1	mq.	19,16 x 20% =	Mq. 3,83

Per cui la superficie reale commerciale del bene in questione risulta essere pari a:

Mq. 149,20 + 157,26 + 17,05 + 1,15 + 3,00 + 12,12 + 230,00 + 3,65 + 1,75 + 3,25 + 35,86 + 1,14 + 3,83 = mq. 619,26.



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Superficie reale commerciale:

Superficie unità immobiliare = mq. 619,26

Superficie Convenzionale Vendibile

Superficie unità abitativa mq. 619,26 x 100% = mq. 619,26

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione e tutto quanto descritto nei punti precedenti.

Veduto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 1.500,00 per metro quadrato.

Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, il valore del bene immobiliare in questione risulta essere:

VALORE DI MERCATO DEL BENE					
Destinazione	Sup.Conv. Vendibile	Coefficiente Ponderazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Commerciale
Villa/garage/resede	619,26	1,00	619,26	1.500,00	928.890,00

Quindi il valore di mercato dei beni in questione sarà pari a:

Euro 928.890,00 Valore di Mercato della villa, del garage e del resede pertinenziale

Completa il lotto un terreno, la porzione di terreno, risulta essere sempre posta in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar) di forma trapezoidale poligonale irregolare, si sviluppa su di una superficie di mq. 3.650, risulta essere unito di fatto al resede, (non è presente alcuna divisione fisica fra i due beni contigui fra loro nel lati di contatto), detto terreno si trova dietro ai due fabbricati; ad una quota superiore di alcuni metri rispetto a questi, è in leggero declivio verso vi si può accedere oltre che dallo stesso accesso del resede pertinenziale, anche tramite cancello metallico posto nella sua parte più a monte rispetto al cancello d'ingresso al resede pertinenziale dei due fabbricati, su detto terreno risulta in essere alberatura, costituita prevalentemente da querce, ed arbusti, detto terreno non è mantenuto in maniera puntuale, al limite dell'abbandono.

Dalla visione del regolamento edilizio comunale e dei relativi atti che lo compongono, quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola a.1 territorio urbano e le norme tecniche di attuazione si rileva che una parte di detto terreno ricade nell'area identificata come Area di Trasformazione detta area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, che si sviluppi su di un a SUL massima di mq. 120, con altezza massima pari a due piani.

Si riporta che l'area prevista dall'intervento, quantificata in circa mq. 3.300,00 risulta eccedere la superficie dell'appezzamento di terreno in questione,



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

debordando verso il contiguo terreno che identifica il resede a comune fra la villa ed il garage, per una superficie di circa mq. 1100, mentre i restanti 2.200 insistono sulla particella in questione.

Dato che una area d'intervento con potenzialità edificatoria, eccede anche sul resede adiacente e visto che entrambi i beni sono stati volutamente inseriti all'interno del medesimo lotto non è stata fatta alcuna azione riduttoria delle superfici, in funzione della potenzialità edificatoria.

Mentre per quanto concerne il terreno; analogamente ai precedenti beni, il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili.

La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, sono risultati il metro quadro di superficie utile lorda realizzabile, in merito alla potenzialità edilizia ed il metro quadro di superficie libera per il terreno sprovvisto di potenzialità edificatoria.

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto del suo andamento, della sua potenzialità edilizia e di quanto descritto nei punti precedenti.

Alla luce di quanto sopra detto occorre fare una prima stima sulla potenzialità edilizia ed una seconda per l'area libera.

La prima stima relativa all'area edificabile, da informazioni prese e dal confronto con aree edificabili similari vi ritiene un valore ei Euro e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 230,00 per metro quadrato di S.U.L.; mentre per l'area libera che poi sarà il resede pertinenziale del fabbricato si stima un valore di Euro 15,00 per metro quadrato.

Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, il valore dei terreni sopra riportati risulta essere:

VALORE DI MERCATO DEL BENE					
Destinazione	Superficie	Coefficiente Ponderazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Commerciale
S.U.L.	120,00	1,00	120,00	230,00	27.600,00
area libera	3.530,00	1,00	3.530,00	15,00	52.950,00

Quindi il valore di mercato totale del terreno sarà pari a:

Euro 27.600,00 + 52.950,00 = **Euro 80.550,00 Valore di Mercato Terreni**

Pertanto il valore di mercato totale del lotto risulta essere:

Euro 928.890,00 + 80.550,00 = **Euro 1.009.440,00 Valore di Mercato Totale del Lotto Uno**

Inoltre devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato, in



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

funzione allo stato del bene ed in particolare le correzioni di stima riguardano:

- I costi per la regolarizzazione urbanistica, dei beni in questione, comprensivi di Sanzione Pecuniaria, Diritti Comunali e Spese Tecniche, quantificati in Totali Euro 3.092,00 (cassa di previdenza ed assistenza oltre iva entrambe escluse).
- I costi per le verifiche, adeguamenti e certificazioni degli impianti a servizio dei beni in questione, quantificati in Euro 10.300,00.

Detti costi dovranno essere detratti al valore di mercato del bene; pertanto avremo:

Euro 1.154.264,00 - 13.392,00 = **Euro 996.048,00 Valore di Mercato del Lotto Uno**

Il valore di mercato del lotto in questione, stimato, dovrà subire un'ulteriore riduzione, in forza dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si stabilisce che questa, incida, riducendo il valore di mercato del lotto in questione del 15%; pertanto avremo:

Euro 996.048,00 x 85% = Euro 846.640,80

Per cui il valore del lotto uno ridotto in forza dell'assenza della garanzia per vizi del lotto sarà pari ad **EURO 847.000,00** (diconsi **Euro Ottocentoquarantasettemila/00**).

Per quanto concerne il secondo dei due lotti, al cui interno si trova il seguente bene che lo costituisce:

Trattasi di un fondo commercial, e attualmente adibito a farmacia, sito al piano terreno e dislocato su di un unico piano, detto immobile, risulta essere posto in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); al catasto fabbricati, detto immobile, risulta essere identificato al catasto fabbricati, sempre, del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella subalterno

Il locale commerciale in questione fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza con destinazione d'uso prevalente di civile abitazione.

La farmacia, come già detto risulta essere posta al piano terra del fabbricato principale e si sviluppa su di un unico piano, è così composta:

zona di esposizione e vendita che si sviluppa su due vani, un laboratorio, un vano al cui interno a mezzo di scaffalatura di arredo sono stati attenuti un disimpegno ed un ufficio, infine si trovano un ripostiglio di passaggio con funzione anche di spogliatoio, ed un locale bagno w.c..

L'unità commerciale si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili.

La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, è risultato il metro quadro di superficie lorda commerciale.

Nella tabella sottostante vengono riportate le dimensioni del bene in questione, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il calcolo di questa viene effettuato con i seguenti criteri:



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

- . 100% delle superfici calpestabili;
- . 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- . 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;

CONSISTENZA UNITÀ COMMERCIALE			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
esposizione-vendita	49,17	--,--	2,90
laboratorio	13,48	--,--	3,15
disimpegno-ufficio	10,46	--,--	3,70
ripostiglio-spogliatoio	2,64	--,--	2,80
bagno w.c.	2,16	--,--	2,80
TOTALE	77,91	89,53	

Per cui la superficie reale commerciale del bene in questione risulta essere pari a: Mq. 89,53.

Superficie reale commerciale:

Superficie unità immobiliare = mq. 89,53

Superficie Convenzionale Vendibile

Superficie unità abitativa mq. 89,53 x 100% = mq. 89,53

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione e tutto quanto descritto nei punti precedenti.

Veduto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 1.200,00 per metro quadrato.

Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, il valore del bene immobiliare in questione risulta essere:

VALORE DI MERCATO DEL BENE					
Destinazione	Sup.Conv. Vendibile	Coefficiente Ponderazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Commerciale
locale commerciale	89,53	1,00	89,53	1.200,00	107.436,00

Quindi il valore di mercato dei beni in questione sarà pari a:

Euro 107.436,00 Valore di Mercato del locale commerciale

Inoltre devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato, in funzione allo stato del bene ed in particolare le correzioni di stima riguardano:

- Gli oneri condominiali gravanti sul bene, consistenti nel mancato versamento della quota condominiale, comunicati dall'amministratore di condominio risultano essere pari ad Euro 484,71.



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

- I costi per le verifiche, adeguamenti e certificazioni degli impianti a servizio dei beni in questione, quantificati in Euro 5.000,00.

Detti costi dovranno essere detratti al valore di mercato del bene; pertanto avremo:

Euro 107.436,00 - 5.484,71 = **Euro 101.951,29 Valore di Mercato del Lotto Due**

Il valore di mercato del lotto in questione, stimato, dovrà subire un'ulteriore riduzione, in forza dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si stabilisce che questa, incida, riducendo il valore di mercato del lotto in questione del 15%; pertanto avremo:

Euro 101.951,29 x 85% = Euro 86.658,60

Per cui il valore del lotto Due ridotto in forza dell'assenza della garanzia per vizi del lotto sarà pari ad **EURO 87.000,00** (diconsi **Euro Ottantasettemila/00**).

Risposta al quesito 18:

L'atto di pignoramento interessa l'intera quota di piena proprietà, (1000/1000), intestata alla società; Codice Fiscale; pertanto non è necessario:

- verificare 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;
- verificare se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisporre in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile procedere alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Gli immobili interessati sono quelli che formano i due lotti: il primo dei due lotti è costituito dai seguenti beni: la villa, il garage, il resede pertinenziale a comune fra i due immobili e l'appezzamento di terreno, tutti posti in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi, rispettivamente, in Foglio Particella Subalterni - e, precedentemente all'aggiornamento catastale allo stato dei luoghi attuale detti beni erano identificati dai subalterni e; questi identificativi, sono quelli che risultano dell'atto di pignoramento; mentre il terreno analogamente agli altri beni di cui sopra risulta essere sempre contrassegnato all'Agenzia del Territorio di Arezzo, ma al Catasto dei Terreni, del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella

Il secondo dei due lotti, è costituito dal locale commerciale adibito a farmacia, è posto in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar); rappresentato



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio 25 Particella 35 Subalterno 49.

Risposta al quesito 19:

In adempimento dell'incarico ricevuto lo scrivente allega alla presente le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffigura.

Il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice per l'esecuzione immobiliare per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

San Giovanni Valdarno 08 Agosto 2018

il Perito Esperto Nominato

Geometra Simone Moretti

Si allegano alla presente:

- 1) Planimetria catastale esistente;
- 2) Planimetria catastale aggiornata;
- 3) Estratto di mappa catastale;
- 4) Tabulati visura catastale attuale e storica;
- 5) Ricevuta di aggiornamento catastale;
- 6) Tabulati ispezioni ipotecarie;
- 7) Atto di provenienza (n° 3);
- 8) Estratto riassunto di atto di matrimonio;
- 9) Elenco procedimenti civili contenziosi;
- 10) Provvedimenti edilizi che interessano i beni in oggetto (n° 8);
- 11) Certificato di Destinazione Urbanistica ed estratto Norme Tecniche di Attuazione;
- 12) Contratti di affitto (n°3);
- 13) Estratto conto oneri condominiali e tabelle millesimali;
- 14) Documentazione fotografica dei lotti (n° 2);
- 15) Copia perizia in forma anonima;
- 16) Copia perizia in forma sintetica (n° 2);
- 17) Scheda riepilogativi numeri telefonici;
- 18) Attestazione di avvenuta comunicazione al creditore, debitore, Istituto Vendite Giudiziarie.

San Giovanni Valdarno 08 Agosto 2018

il Perito Esperto Nominato

Geometra Simone Moretti





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE



LOTTO UNO



VILLA, GARAGE, RESEDE PERTINENZIALE ed APPEZZAMENTO di TERRENO CONTIGUO

Ubicazione:

Comune di Castiglion Fibocchi (Ar)

Descrizione:

Trattasi di un fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale, e pertinenza dei due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati.

Il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è un garage che si dislocata su di un unico piano fuori terra, ed il resede pertinenziale comune ai due fabbricati, che si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili.

L'accesso ai beni avviene direttamente da, successivo passaggio sul resede pertinenziale a comune fra i due fabbricati.

Il fabbricato principale ossia quello adibito ad unità abitativa, come già detto, è dislocato su tre piani fuori terra, ed è così composto:

Piano terra: loggiato, ingresso, doppio soggiorno, studio, disimpegno centrale, bagno w.c., cucina-soggiorno che si sviluppa su tre vani uniti fra loro di fatto, dal terzo vano si accede direttamente al resede pertinenziale, oltre una cantina a cui si accede dal soggiorno, detto vano inoltre risulta essere collegato direttamente con il resede, si riporta inoltre che dall'ingresso si diparte una prima rampa di scale che collega l'ingresso ed il soggiorno doppio con gli altri vani che formano il piano terra, infine dal disimpegno centrale si sviluppa rampa di scale interne che collegano il piano terra al piano primo, sotto a detta rampa di scale con ingresso dal disimpegno centrale si trova un sottoscala.

Piano primo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che si diparte dal piano terra ed arriva al piano primo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale, si trova su di un disimpegno centrale da cui si dipartono due ulteriori disimpegni laterali posti rispettivamente alla destra ed alla sinistra di questo, dal disimpegno centrale si accede ad una camera con guardaroba, ed ad un terrazzo che si sviluppa sulla copertura del loggiato, (si trova ubicato sul prospetto principale), dal primo dei due disimpegni laterali, (quello di destra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a due camere di cui una doppia con guardaroba ed una singola, oltre un bagno w.c. posto fra le due camere; dal secondo disimpegno, (quello di sinistra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a una camera con guardaroba da cui poi si accede ad una loggia, oltre un locale bagno w.c.; infine dal disimpegno centrale si diparte una rampa di scale di scale interne che collega il piano primo al piano secondo e come già detto il piano primo al piano terra.



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Piano secondo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che parte dal piano primo ed arriva al piano secondo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale si trova su di una soffitta che si sviluppa su tutto il piano oltre a due sottotetti posti uno a destra e l'altro a sinistra del vano scale.

Il secondo fabbricato ossia quello accessorio rispetto alla villa risulta essere dislocato su di un unico piano fuori terra, vi si accede direttamente dal resede pertinenziale è costituito da un unico vano destinato a garage, sulla parte frontale in corrispondenza della porta di accesso e posta una tettoia a sbalzo, la parte superiore del manufatto è destinata a lastrico solare e vi si accede tramite rampa di scale esterne.

Il resede esterno pertinenziale di forma trapezoidale poligonale irregolare, risulta essere in lieve declivio verso, si sviluppa su di una superficie complessiva catastale di circa mq. 4.600, su cui insistono i due fabbricati, risulta essere delimitato su tre lati con recinzione in maglia sciolta ad esclusione del tratto in prossimità dell'ingresso su dove è delimitata da muretto in laterizio e sovrastante recinzione in elementi metallici, si riporta che una porzione di circa mq. 300, risulta essere posta all'esterno della recinzione; il quarto lato ossia quello a confine con l'adiacente terreno identificato dalla particella, (sempre della stessa proprietà). Su detto resede nella parte limitrofa a via San Quirico è presente alberatura costituita da piante di pino, mentre nella parte a monte rispetto all'ingresso, dietro i fabbricati, l'alberatura è costituita da piante di quercia. All'interno del resede si trovano due pozzi di adduzione dell'acqua il primo in prossimità del cancello d'ingresso ed il secondo nell'immediata vicinanza della villa; sempre sul resede insistono due vasche adibite a fontane, la prima è sita in prossimità del cancello d'ingresso e risulta essere scavata nel terreno con una profondità di circa ml. 1, la seconda fontana è posta di fronte alla villa, risulta essere in rilevato rispetto al terreno di circa ml. 0,50, entrambe le fontane sono in pessimo stato manutentivo ed attualmente sono in disuso; ancora sul resede in adiacenza del fabbricato principale nella parte tergale si trova ubicato un tunnel retrattile costituito da struttura metallica, telo impermeabile e binari di scorrimento, posato direttamente sul terreno, si trova in normale stato manutentivo, detta struttura ha copertura a due falde; detto manufatto non si configura come elemento urbanistico, data la sua natura provvisoria; infine sul resede nella parte margine destra per chi guarda la facciata principale della villa, si trova un manufatto ligneo, (capanna), delle dimensioni di ml. 3,10 x 3,60, con tetto in pendenza ad una falda con altezze interne ml. 2,25 e ml. 1,80, con pavimentazione interna in legno rilevata rispetto al piano di campagna, l'uso di questa capanna era quello di rimessa attrezzi, si trova in pessime condizioni manutentive con diversi elementi della pavimentazione interna, della tamponatura esterna e della copertura deteriorati e mancanti, anche questo manufatto risulta essere in disuso, si precisa che detta struttura è priva di fondamenta e basamenti è semplicemente appoggiata sul terreno, detto manufatto non ha atti abilitativi in merito alla sua edificazione.

Per quanto concerne la villa, si riporta che al momento del sopralluogo ossia il 18/04/2018 la scheda planimetrica risultava non essere conforme con lo stato dei



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

luoghi in cui attualmente questi si trovano, in ottemperanza al proprio incarico lo scrivente ha informato, di tale circostanza l'illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. il 30/05/2018 ed al contempo ha richiesto autorizzazione per provvedere alla regolarizzazione che è stata autorizzata in data 31/05/2018; il 14/06/2018 ed il 02/07/2018 sono stati eseguiti i sopralluoghi per il rilievo dell'immobile. A seguito della procedura Docfa, presentata il 06/07/2018 a mezzo di invio telematico ed approvata ed inserita in banca dati con n. 18554.1/2018 in atti dal 09/07/2018 (protocollo n. AR0051096), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli esistenti identificativi, subalterni e, che rappresentavano rispettivamente la villa, il garage oltre al resede pertinenziale; in seguito della procedura di aggiornamento catastale acquisiscono i seguenti nuovi identificativi, contrassegnati sempre al catasto fabbricati del Comune Castiglion Fibocchi in foglio particella, ma identificati dal subalterno, (villa), subalterno, (garage) e subalterno il resede pertinenziale a comune fra la villa ed il garage.

Infine si segnala che al momento detto immobile non è urbanisticamente conforme, mentre catastalmente è stato regolarizzato con procedura Docfa di cui sopra; le difformità urbanistiche rilevate, fra lo stato dei luoghi attuale e quanto riportato negli elaborati grafici progettuali, (Concessione edilizia n° 19/71), consistono fondamentalmente: il vano caldaia è stato collegato con l'adiacente vano a mezzo di un'apertura sul muro divisorio; ancora in detto vano caldaia, è stata variata la sua destinazione in cantina; nel locale camera posto al piano primo, quello con dimensioni maggiori, aggettante su sul prospetto principale, in detto vano sono state realizzate due mazzette in legno, il vano così ottenuto è stato chiuso con una tenda, in tutto per la formazione di un guardaroba, infine si rilevano modesti traslamenti del posizionamento della aperture sui fronti e sulle partiture interne con limitati traslamenti anche di queste.

I beni oggetto della presente stima si trovano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Dati catastali attuali:

Per quanto riguarda l'appartamento e la cantina, sopra descritti, detti beni risultano essere rappresentati presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio, Particella, Subalterno, Categoria **A/7**, Classe **3**, Consistenza **15,5 vani**, Superficie Catastale Totale **364 m²**, Totale escluse aree scoperte **352 m²**, Rendita Catastale di **Euro 1.440,91**. - - piano T - 1 - 2.

Per quanto concerne il garage ed il lastrico solare sopra descritti, detti beni risultano essere sempre rappresentati presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio, Particella, Subalterno, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **20 m²**, Superficie Catastale Totale **28 m²**, Rendita Catastale di **Euro 50,61**. - - piano T.

Infine per quanto riguarda il resede pertinenziale a comune fra le due unità immobiliari, l'appartamento e garage, sopra descritti, detto bene risulta essere ancora rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio, Particella, Subalterno, partita **A, Bene Comune Non Censibile**, privo Categoria, Classe, Consistenza, Superficie Catastale e Rendita Catastale. - via San Quirico n. 4 - piano T.

Si fa presente, che i beni sopra descritti, sono stati interessati, da procedura Docfa, per l'aggiornamento dello stato dei luoghi, presentata il 06/07/2018, a mezzo di invio telematico, approvata ed inserita in banca dati con n. 18554.1/2018 in atti dal 09/07/2018 (protocollo n. AR0051096), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli identificativi della villa, del garage e del resede pertinenziale, identificati rispettivamente dal subalterno e e si costituivano gli attuali identificativi.

Si ritiene necessario fare presente che la rendita dei beni sopracitati, è una rendita proposta come da D.M. 701/94.

Superficie commerciale:

La superficie commerciale della villa, del garage e del resede pertinenziale risulta essere pari a mq. 619,26.

TERRENO

Ubicazione:

Comune di Castiglion Fibocchi (Ar)

Descrizione:

L'appezzamento di terreno, come già detto, risulta essere sempre posto in Comune di Castiglion Fibocchi (Ar), di forma trapezoidale poligonale irregolare, si sviluppa su di una superficie di mq. 3.650, risulta essere unito di fatto al resede, (non è presente alcuna divisione fisica fra i due beni contigui fra loro nel lati di contatto), detto terreno si trova dietro ai due fabbricati; ad una quota superiore di alcuni metri rispetto a questi, è in leggero declivio verso, vi si può accedere oltre che dallo stesso accesso del resede pertinenziale, anche tramite cancello metallico posto nella sua parte più a monte rispetto al cancello d'ingresso al resede pertinenziale dei due fabbricati, su detto terreno risulta in essere alberatura, costituita prevalentemente da querce, ed arbusti, detto terreno non è mantenuto in maniera puntuale, al limite dell'abbandono.

Dalla visione del regolamento edilizio comunale e dei relativi atti che lo compongono, quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola a.1 territorio urbano e le norme tecniche di attuazione si rileva che una parte di detto terreno ricade nell'area identificata come Area di Trasformazione, detta area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare. In detta area di trasformazione dove si prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, che si sviluppi su di un a SUL massima di mq. 120, con altezza massima pari a due piani.

Si riporta che l'area prevista dall'intervento, quantificata in circa mq. 3.300,00 risulta eccedere la superficie dell'appezzamento di terreno in questione,



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

debordando verso il contiguo terreno che identifica il resede a comune fra la villa ed il garage, per una superficie di circa mq. 1100, mentre i restanti 2.200 insistono sulla particella in questione.

Dati catastali attuali:

Il terreno in questione, risulta essere rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio, Particella, Qualità **Bosco Misto**, Classe **1**, Superficie m² **36 are 52 ca, (3650 m²)**, Reddito Dominicale **Euro 3,77**, Reddito Agrario **Euro 0,94**.

Stima:

Il valore del lotto in questione, identificato con il numero uno, oggetto di pignoramento, detratto delle spese non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta essere pari ad **EURO 847.000,00** (diconsi **Euro Ottocentoquarantasettemila/00**).

San Giovanni Valdarno 08 Agosto 2018

il Perito Esperto Nominato
Geometra Simone Moretti





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE



LOTTO DUE



LOCALE COMMERCIALE

Ubicazione:

Comune di Castiglion Fibocchi (Ar)

Descrizione:

Trattasi di un fondo commerciale, attualmente adibito a farmacia.

Il locale commerciale in questione fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza con destinazione d'uso prevalente di civile abitazione.

L'accesso al locale commerciale avviene direttamente da

La farmacia, come già detto risulta essere posta al piano terra del fabbricato principale, di maggiore consistenza, si sviluppa su di un unico piano, è così composta:

zona di esposizione e vendita che si sviluppa su due vani, uniti fra loro, un laboratorio, un vano al cui interno a mezzo di scaffalatura di arredo sono stati attenuti un disimpegno ed un ufficio, infine si trovano un ripostiglio di passaggio con funzione anche di spogliatoio, ed un locale bagno w.c..

Dati catastali attuali:

Per quanto riguarda l'immobile commerciale attualmente adibito a farmacia, sopra descritto, detto bene risulta essere rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio, Particella, Subalterno, Categoria **C/1**, Classe **8**, Consistenza **62 m²**, Superficie Catastale Totale **70 m²**, Rendita Catastale di **Euro 2.308,67**. - - piano T.

Superficie commerciale:

La superficie commerciale del bene in questione, risulta essere pari a mq. 89,53.

Stima:

Il valore del lotto in questione, ed identificato con il numero due, oggetto di pignoramento, detratto delle spese non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta essere pari ad **EURO**

87.000,00 (diconsi **Euro Ottantasettemila/00**).



San Giovanni Valdarno 08 Agosto 2018



il Perito Esperto Nominato
Geometra Simone Moretti





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Creditore Procedente:



Debitore:



Giudice Istruttore: Dottorressa ILARIA BENINCASA

TRIBUNALE DI AREZZO

SETTORE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE



Il sottoscritto Geometra Simone Moretti, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1219, con Studio Professionale in San Giovanni Valdarno, via Rosai n.6, Codice Fiscale. MRTSMN70E23H901F e Partita Iva 001602260513.

premesse

che con decreto del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorressa Iliaria Benincasa del 04/12/2017 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E.;

In data 27/08/2020 l'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorressa Marina Rossi, disponeva che all'esperto di integrare la relazione.

In data 16/09/2020 lo scrivente integrava la propria relazione relativamente alla possibilità di formazione di un ulteriore lotto, in detta occasione venivano richieste anche le modalità di redazione del proprio elaborato; non avendo avuto comunicazioni in merito nel provvedimento del 01/10/2020, sulle modalità di esecuzione del proprio elaborato, aggiorna questo nella sola formazione dei lotti, senza aggiornare tutti i punti della perizia alla data attuale.

Lo scrivente in osservanza del decreto, del 01/10/2020, dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorressa Monica Nicito, ritiene determinate le fini della formazione dell'ulteriore lotto, riportare:

- Come già detto nel proprio elaborato peritale del 16/09/2020; dalla visione degli atti allegati si rileva che l'area è stata ripерimetrata a seguito di richiesta avanzata dai Sigg.rrri e, in qualità di Legali Rappresentanti della Società, proprietaria esecutata dell'area in oggetto hanno presentato una richiesta di correzione del perimetro della Scheda Norma-, avente protocollo comunale n. del pratica SUAP n.; con parere favorevole di regolarità tecnica del 19/02/2020 dell'Unione dei Comuni del Pratomagno, Servizio associato pianificazione urbanistica, edilizia e catasto di ambito comunale tra l'Unione dei Comuni del Pratomagno ed il Comune di, Sede Operativa di; con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. del, si approva detta richiesta e si rendeva immediata la sua eseguibilità; seguendo il previsto iter detta rettifica è stata infine pubblicata anche sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. del

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le verifiche consultando il Regolamento Urbanistico on-line, rilevando che detta variazione non è inserita negli elaborati aggiornati, successivamente ha provveduto a verificare se questa ripерimetrazione



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

dell'area fosse effettivamente operativa a messo d'incontro con il responsabile del servizio pianificazione urbanistica, edilizia e catasto per il Comune di Arch., la quale confermava l'effettivo accoglimento ed operatività della ripерimetrazione in questione, confermando che lo strumento urbanistico on-line, rappresentato dalle tavole di progetto, (tavole usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione), nello specifico il territorio urbano ed in particolare la tavola A1 non è stata aggiornata per mero errore materiale.

Infine segnala che il Regolamento Urbanistico Comunale di è entrato in vigore il 20/05/2015, in funzione della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 20, parte II, del 20/05/2015, per cui la scadenza quinquennale sarebbe stata il 19/05/2020, ma con la Legge Regionale n. 31 del 29/05/2020, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 49, parte prima, del 5 giugno 2020 sono stati prorogati di un anno i termini di efficacia dei regolamenti urbanistici o delle relative varianti, in scadenza nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2020, sono prorogati di un anno, (art. 1, comma 2), detta proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e dovuta per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19.

- La nuova ripерimetrazione dell'area identificata come Area di Trasformazione, ha rideterminato detta area facendola coincidere su di una unica particella catastale, ossia la particella del foglio, senza più interessare l'attigua particella In detta area di trasformazione dove si prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, (come riportato nel parere favorevole di regolarità tecnica del dell'Unione dei Comuni del Pratomagno, Servizio associato pianificazione urbanistica, edilizia e catasto di ambito comunale tra l'Unione dei Comuni del Pratomagno ed il, Sede Operativa di la ripерimetrazione riguarda esclusivamente la rappresentazione cartografica, senza nulla incidere sulla disciplina dei suoli), pertanto rimangono valide le prescrizioni ed i parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fibocchi.
- Dovranno comunque essere mantenute le alberature esistenti nell'area indicata come verde privato.

Lo scrivente, preso atto dell'odierno stato dei luoghi a seguito della ripерimetrazione dell'area edificabile, riporta quanto segue:

- la nuova perimetrazione dell'area edificabile consente la formazione di un terzo lotto, questo chiaramente comporta una riduzione del valore di stima del lotto 1, dovuta dallo scorporo dal valore di stima del terreno edificabile, pertanto si dovrà provvedere ad aggiornare l'elaborato peritale nei punti relativi alla formazione dei due nuovi lotti che saranno formati rispettivamente dalla villa ed il garage oltre che dal resede pertinenziale di detti fabbricati per il primo lotto mentre il terzo sarà costituito dall'area edificabile, il secondo lotto costituito

TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

da un locale commerciale già stato aggiudicato.

Lo scrivente segnala che il regolamento urbanistico che consente la formazione del terzo lotto ha validità temporale limitata, infatti come riportato al primo punto, la validità è prorogata per l'emergenza Covid 19 di un anno dalla sua scadenza naturale che era il 20/05/2020 pertanto la validità dello strumento urbanistico è fino al 20/05/2021, oltre tale data non è dato di sapere quale sarà la destinazione di detta area.

Alla luce di quanto sopra esposto, il lotto uno viene diviso in due lotti dove il primo lotto, (manterrà il medesimo identificativo), sarà formato la villa, il garage ed il resede pertinenziale ai due fabbricati; mentre il nuovo lotto sarà identificato dal numero tre e sarà costituito dal terreno edificabile.

Aggiornamento Risposta al quesito 7:

Pare evidente che quanto sopra descritto formi tre lotti, composti come riportato nella loro descrizione, di seguito una breve descrizione ed identificazione

Lotto UNO

- Fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato annesso posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale, adibito a garage, è pertinenza dei due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati, detti beni sono posti in Comune di; il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è adibito a garage che si dislocata su di un unico piano fuori terra, oltre il resede pertinenziale ai due fabbricati, che si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili; detti immobili sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio Particella Subalterni .. - .. e .., rispettivamente identificanti il resede pertinenziale, la villa, ed il garage.

Lotto TRE

- Appezamento di terreno contiguo al resede pertinenziale della villa di cui sopra, risulta essere sempre posto in Comune di, di forma trapezoidale poligonale irregolare, si sviluppa su di una superficie di mq. 3.650, risulta essere unito di fatto al resede, (non è presente alcuna divisione fisica fra i due beni contigui fra loro nel lato di contatto), detto terreno si trova dietro ai due fabbricati, ad una quota superiore di alcuni metri rispetto a questi, è in leggero declivio verso via, su detto terreno risulta in essere alberatura, costituita prevalentemente da querce, ed arbusti, detto terreno non è mantenuto in maniera puntuale, al limite dell'abbandono. Dalla visione del regolamento edilizio comunale e dei relativi atti che lo compongono, , quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola a.1 territorio urbano e le norme tecniche di attuazione si rileva che una parte di detto terreno ricade nell'area identificata come Area di Trasformazione, detta area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, che si sviluppi su di una SUL massima di mq. 120, con altezza massima pari a due piani. Si riporta che l'area prevista dall'intervento, quantificata in circa mq. 3.300,00 risulta eccedere la superficie dell'appartamento di terreno in questione, debordando verso il contiguo terreno che identifica il resede a comune fra la villa ed il garage, per una superficie di circa mq. 1.100, mentre i restanti 2.200 insistono sulla particella in questione. Il terreno in questione, risulta essere rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di in Foglio, Particella

Aggiornamento Risposta al quesito 17:

Per quanto concerne il valore del primo dei due lotti, (1 e 3), al cui interno si trovano i seguenti beni che lo costituiscono:

Trattasi di un fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale adibito a garage, è pertinenza dei due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati, detti beni sono



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

posti in Comune di; il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è un garage che si dislocata su di un unico piano fuori terra, mentre il resede pertinenziale ai due fabbricati, come già detto, si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili.

Detti immobili sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio Particella Subalterni .. - .. e .., (precedentemente della variazione Docfa per l'aggiornamento allo stato dei luoghi attuale erano identificati dai subalterni... e ...).

L'accesso ai beni avviene direttamente da via, successivo passaggio sul resede pertinenziale a comune fra i due fabbricati.

Il fabbricato principale ossia quello adibito ad unità abitativa, come già detto, è dislocato su tre piani fuori terra, ed è così composto:

Piano terra: loggiato, ingresso, doppio soggiorno, studio, disimpegno centrale, bagno w.c., cucina-soggiorno che si sviluppa su tre vani uniti fra loro di fatto, dal terzo vano si accede direttamente al resede pertinenziale, oltre una cantina a cui si accede dal soggiorno, detto vano inoltre risulta essere collegato direttamente con il resede, si riporta inoltre che dall'ingresso si diparte una prima rampa di scale che collega l'ingresso ed il soggiorno doppio con gli altri vani che formano il piano terra, infine dal disimpegno centrale si sviluppa rampa di scale interne che collegano il piano terra al piano primo, sotto a detta rampa di scale con ingresso dal disimpegno centrale si trova un sottoscala.

Piano primo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che si diparte dal piano terra ed arriva al piano primo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale, si trova su di un disimpegno centrale da cui si dipartono due ulteriori disimpegni laterali posti rispettivamente alla destra ed alla sinistra di questo, dal disimpegno centrale si accede ad una camera con guardaroba, ed ad un terrazzo che si sviluppa sulla copertura del loggiato, (si trova ubicato sul prospetto principale), dal primo del due disimpegno laterali, (quello di destra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a due camere di cui una doppia con guardaroba ed una singola, oltre un bagno w.c. posto fra le due camere; dal secondo disimpegno, (quello di sinistra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a una camera con guardaroba da cui poi si accede ad una loggia, oltre un locale bagno w.c.; infine dal disimpegno centrale si diparte una rampa di scale di scale interne che collega il piano primo al piano secondo e come già detto il piano primo al piano terra.

Piano secondo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che parte dal piano primo ed arriva al piano secondo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale si trova su di una soffitta che si sviluppa su tutto il piano oltre a due sottotetti posti uno a destra e l'altro a sinistra del vano scale.

Il secondo fabbricato ossia quello accessorio rispetto alla villa risulta essere dislocato su di un unico piano fuori terra, vi si accede direttamente dal resede pertinenziale è costituito da un unico vano destinato a garage, sulla parte frontale in corrispondenza della porta di accesso e posta una tettoia a sbalzo, la parte superiore del manufatto è destinata a lastrico solare e vi si accede tramite rampa di scale esterne.





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

I beni oggetto della presente stima si trovano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Il resede esterno pertinenziale, a comune fra i due fabbricati, di forma trapezoidale poligonale irregolare, risulta essere in lieve declivio verso via, si sviluppa su di una superficie complessiva catastale di circa mq. 4.600, su cui insistono i due fabbricati, risulta essere delimitato su tre lati con recinzione in maglia sciolta ad esclusione del tratto in prossimità dell'ingresso su via San Quirico dove è delimitata da muretto in laterizio e sovrastante recinzione in elementi metallici, si riporta che una porzione di circa mq. 300, risulta essere posta all'esterno della recinzione; il quarto lato ossia quello a confine con l'adiacente terreno identificato dalla particella, (sempre della stessa proprietà). Su detto resede nella parte limitrofa a via è presente alberatura costituita da piante di pino, mentre nella parte a monte rispetto all'ingresso, dietro i fabbricati, l'alberatura è costituita da piante di quercia.

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili.

La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, è risultato il metro quadro di superficie lorda commerciale.

Nella tabella sottostante vengono riportate le dimensioni dei beni in questione, i due fabbricati oltre il resede pertinenziale, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il calcolo di questa viene effettuato con i seguenti criteri:

- . 100% delle superfici calpestabili;
 - . 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
 - . 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- Per il computo delle superfici accessorie devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
- . 50% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di garage pertinenziali;
 - . 40% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di soffitte e cantine pertinenziali;
 - . 20% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di sottoscala e sottotetti pertinenziali;
 - . 25% dei balconi e terrazzi scoperti
 - . 35% dei patii e dei porticati
 - . 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo
 - . 5% dei giardini di ville e villini.

TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

CONSISTENZA VILLA PIANO TERRA			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
ingresso	10,20	--,--	3,70
doppio soggiorno	55,45	--,--	3,70-2,95
studio	20,10	--,--	3,70
disimpegno	10,70	--,--	2,95
bagno w.c.	4,58	--,--	2,95
cucina-soggiorno su tre vani	22,55	--,--	2,95
TOTALE	123,58	149,20	

CONSISTENZA VILLA PIANO PRIMO			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
disimpegno centrale	17,36	--,--	3,00
disimpegno destro	6,01	--,--	3,00
disimpegno sinistro	8,72	--,--	3,00
camera doppia	29,63	--,--	3,00
bagno w.c.	5,20	--,--	3,00
camera singola	13,50	--,--	3,00
camera doppia 1	18,73	--,--	3,00
Bagno w.c.	5,60	--,--	3,00
camera doppia 2	18,30	--,--	3,00
TOTALE	123,05	157,26	

Alle superfici sopra descritte in apposito schema, si devono aggiungere le superfici accessorie, ridotte in base al coefficiente di ponderazione sopra esposto per cui avremo:

PIANO TERRA

loggiato	mq.	48,72 x 35% =	Mq. 17,05
sottoscala	mq.	5,74 x 20% =	Mq. 1,15
cantina	mq.	7,49 x 40% =	Mq. 3,00
garage	mq.	24,24 x 50% =	Mq. 12,12
resede	mq.	4.600,00 x 5% =	Mq. 230,00

PIANO PRIMO

terrazzo	mq.	14,61 x 25% =	Mq. 3,65
loggia	mq.	5,00 x 35% =	Mq. 1,75
lastrico solare	mq.	32,52 x 10% =	Mq. 3,25

PIANO SECONDO

soffitta	mq.	89,65 x 40% =	Mq. 35,86
sottotetto	mq.	5,70 x 20% =	Mq. 1,14
sottotetto 1	mq.	19,16 x 20% =	Mq. 3,83

Per cui la superficie reale commerciale del bene in questione risulta essere pari a:

Mq. 149,20 + 157,26 + 17,05 + 1,15 + 3,00 + 12,12 + 230,00 + 3,65 + 1,75 + 3,25 + 35,86 + 1,14 + 3,83 = mq. 619,26.



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Superficie reale commerciale:

Superficie unità immobiliare = mq. 619,26

Superficie Convenzionale Vendibile

Superficie unità abitativa mq. 619,26 x 100% = mq. 619,26

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione e tutto quanto descritto nei punti precedenti.

Veduto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 1.500,00 per metro quadrato.

Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, il valore del bene immobiliare in questione risulta essere: questione risulta essere:

VALORE DI MERCATO DEL BENE					
Destinazione	Sup.Conv. Vendibile	Coefficiente Ponderazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Commerciale
Villa/garage/resede	619,26	1,00	619,26	1.500,00	928.890,00

Quindi il valore di mercato dei beni in questione sarà pari a:

Euro 928.890,00 Valore di Mercato della villa, del garage e del resede pertinenziale

Inoltre devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato, in funzione allo stato del bene ed in particolare le correzioni di stima riguardano:

- I costi per la regolarizzazione urbanistica, dei beni in questione, comprensivi di Sanzione Pecuniaria, Diritti Comunali e Spese Tecniche, quantificati in Totali Euro 3.092,00 (cassa di previdenza ed assistenza oltre iva entrambe escluse).
- I costi per le verifiche, adeguamenti e certificazioni degli impianti a servizio dei beni in questione, quantificati in Euro 10.300,00.

Detti costi dovranno essere detratti al valore di mercato del bene; pertanto avremo:

Euro 928.890,00 - 13.392,00 = **Euro 915.498,00 Valore di Mercato del Lotto Uno**

Il valore di mercato del lotto in questione, stimato, dovrà subire un'ulteriore riduzione, in forza dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si stabilisce che questa, incida, riducendo il valore di mercato del lotto in questione del 15%; pertanto avremo:

Euro 915.498,00 x 85% = Euro 778.173,30

Per cui il valore del lotto Uno ridotto in forza dell'assenza della garanzia per vizi del lotto sarà pari ad **EURO 780.000,00** (diconsi **Euro Settecentoottantamila/00**).

Per quanto concerne il secondo dei due lotti, in cui è stato diviso il precedente primo lotto, ed ora identificato dal terzo lotto, al cui interno si trova il seguente bene che lo costituisce:

Trattasi di un appezzamento di terreno, posto in Comune di

Detto immobile è rappresentato all'Agenzia del Territorio di Arezzo al Catasto dei



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Terreni del Comune censuario di in Foglio Particella

Il terreno in questione, risulta essere delimitato su tre lati con recinzione in maglia sciolta; il quarto lato ossia quello a confine con l'adiacente terreno identificato dalla particella che identifica il resede pertinenziale dei due fabbricati che costituiscono il lotto uno. Il terreno, in questione, di forma trapezoidale poligonale irregolare, si sviluppa su di una superficie di mq. 3.650, risulta essere unito di fatto al resede, (come già non è presente alcuna divisione fisica fra i due beni contigui fra loro nel lato di contatto), detto terreno si trova dietro ai due fabbricati che costituiscono il lotto uno; ad una quota superiore di alcuni metri rispetto a questi, è in leggero declivio verso via, vi si può accedere oltre che dalla parte non recintata con maglia sciolta a confine con resede pertinenziale dei due fabbricati che costituiscono il lotto uno, tramite cancello metallico posto nella sua parte più a monte; sul terreno in questione risulta in essere alberatura, costituita prevalentemente da querce, ed arbusti, detto terreno non è mantenuto in maniera puntuale, al limite dell'abbandono.

Il Regolamento Urbanistico Comunale di è entrato in vigore il 20/05/2015, in funzione della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 20, parte II, del 20/05/2015, per cui la scadenza quinquennale sarebbe stata il 19/05/2020, ma con la Legge Regionale n. 31 del 29/05/2020, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 49, parte prima, del 5 giugno 2020 sono stati prorogati di un anno i termini di efficacia dei regolamenti urbanistici o delle relative varianti, in scadenza nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2020, sono prorogati di un anno, (art. 1, comma 2), detta proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e dovuta per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19, pertanto la validità dello strumento urbanistico è fino al 20/02/2021.

La nuova ripermimetrazione dell'area identificata come Area di Trasformazione, ha rideterminato detta area facendola coincidere su di un'unica particella catastale, ossia la particella del foglio, senza più interessare l'attigua particella, In detta area di trasformazione dove si prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, (come riportato nel parere favorevole di regolarità tecnica del 19/02/2020 dell'Unione dei Comuni del Pratomagno, Servizio associato pianificazione urbanistica, edilizia e catasto di ambito comunale tra l'Unione dei Comuni del Pratomagno ed il Comune di, Sede Operativa di la ripermimetrazione riguarda esclusivamente la rappresentazione cartografica, senza nulla incidere sulla disciplina dei suoli), pertanto rimangono valide le prescrizioni ed i parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO
- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Piano Strutturale del Comune di

- Dovranno comunque essere mantenute le alberature esistenti nell'area indicata come verde privato.

Dalla visione del regolamento edilizio comunale e dei relativi atti che lo compongono, quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola a.1 territorio urbano e le norme tecniche di attuazione si rileva che una parte di detto terreno ricade nell'area identificata come Area di Trasformazione, detta area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, che si sviluppi su di un a SUL massima di mq. 120, con altezza massima pari a due piani.

Per quanto concerne il terreno; analogamente ai precedenti beni, il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili.

La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, sono risultati il metro quadro di superficie utile lorda realizzabile, in merito alla potenzialità edilizia ed il metro quadro di superficie libera per il terreno sprovvisto di potenzialità edificatoria.

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto del suo andamento, della sua potenzialità edilizia e di quanto descritto nei punti precedenti.

Alla luce di quanto sopra detto occorre fare una prima stima sulla potenzialità edilizia ed una seconda per l'area libera.

La prima stima relativa all'area edificabile, da informazioni prese e dal confronto con aree edificabili similari vi ritiene un valore di Euro e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 300,00 per metro quadrato di S.U.L.; mentre per l'area libera che poi sarà il resede pertinenziale del fabbricato si stima un valore di Euro 20,00 per metro quadrato.

Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, il valore dei terreni sopra riportati risulta essere:

VALORE DI MERCATO DEL BENE					
Destinazione	Superficie	Coefficiente Ponderazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Commerciale
S.U.L.	120,00	1,00	120,00	300,00	36.000,00
area libera	3.530,00	1,00	3.530,00	20,00	70.600,00

Quindi il valore di mercato totale del terreno sarà pari a:

Euro 36.000,00 + 70.600,00 = **Euro 106.600,00 Valore di Mercato Lotto Tre**

Il valore di mercato del lotto in questione, stimato, dovrà subire un'ulteriore



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

riduzione, in forza dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si stabilisce che questa, incida, riducendo il valore di mercato del lotto in questione del 15%; pertanto avremo:

Euro 106.600,00 x 85% = Euro 90.610,00

Per cui il valore del Lotto Tre ridotto in forza dell'assenza della garanzia per vizi del lotto sarà pari ad **EURO 90.000,00** (diconsi **Euro Novantamila/00**).



San Giovanni Valdarno 10 Dicembre 2020



il Perito Esperto Nominato
Geometra Simone Moretti





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE



LOTTO UNO



VILLA, GARAGE, RESEDE PERTINENZIALE

Ubicazione:

Comune di

Descrizione:

Trattasi di un fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale, è pertinenza dei due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati.

Il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è un garage che si dislocata su di un unico piano fuori terra, ed il resede pertinenziale comune ai due fabbricati, che si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili. L'accesso ai beni avviene direttamente da, successivo passaggio sul resede pertinenziale a comune fra i due fabbricati.

Il fabbricato principale ossia quello adibito ad unità abitativa, come già detto, è dislocato su tre piani fuori terra, ed è così composto:

Piano terra: loggiato, ingresso, doppio soggiorno, studio, disimpegno centrale, bagno w.c., cucina-soggiorno che si sviluppa su tre vani uniti fra loro di fatto, dal terzo vano si accede direttamente al resede pertinenziale, oltre una cantina a cui si accede dal soggiorno, detto vano inoltre risulta essere collegato direttamente con il resede, si riporta inoltre che dall'ingresso si diparte una prima rampa di scale che collega l'ingresso ed il soggiorno doppio con gli altri vani che formano il piano terra, infine dal disimpegno centrale si sviluppa rampa di scale interne che collegano il piano terra al piano primo, sotto a detta rampa di scale con ingresso dal disimpegno centrale si trova un sottoscala.

Piano primo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che si diparte dal piano terra ed arriva al piano primo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale, si trova su di un disimpegno centrale da cui si dipartono due ulteriori disimpegni laterali posti rispettivamente alla destra ed alla sinistra di questo, dal disimpegno centrale si accede ad una camera con guardaroba, ed ad un terrazzo che si sviluppa sulla copertura del loggiato, (si trova ubicato sul prospetto principale), dal primo dei due disimpegni laterali, (quello di destra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a due camere di cui una doppia con guardaroba ed una singola, oltre un bagno w.c. posto fra le due camere; dal secondo disimpegno, (quello di sinistra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a una camera con guardaroba da cui poi si accede ad una loggia, oltre un locale bagno w.c.; infine dal disimpegno centrale si diparte una rampa di scale di scale interne che collega il piano primo al piano secondo e come già detto il piano primo al piano terra.

Piano secondo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che parte dal piano primo ed arriva al piano secondo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

si trova su di una soffitta che si sviluppa su tutto il piano oltre a due sottotetti posti uno a destra e l'altro a sinistra del vano scale.

Il secondo fabbricato ossia quello accessorio rispetto alla villa risulta essere dislocato su di un unico piano fuori terra, vi si accede direttamente dal resede pertinenziale è costituito da un unico vano destinato a garage, sulla parte frontale in corrispondenza della porta di accesso e posta una tettoia a sbalzo, la parte superiore del manufatto è destinata a lastrico solare e vi si accede tramite rampa di scale esterne.

Il resede esterno pertinenziale di forma trapezoidale poligonale irregolare, risulta essere in lieve declivio verso via, si sviluppa su di una superficie complessiva catastale di circa mq. 4.600, su cui insistono i due fabbricati, risulta essere delimitato su tre lati con recinzione in maglia sciolta ad esclusione del tratto in prossimità dell'ingresso su via dove è delimitata da muretto in laterizio e sovrastante recinzione in elementi metallici, si riporta che una porzione di circa mq. 300, risulta essere posta all'esterno della recinzione; il quarto lato ossia quello a confine con l'adiacente terreno identificato dalla particella 135, (sempre della stessa proprietà). Su detto resede nella parte limitrofa a via è presente alberatura costituita da piante di pino, mentre nella parte a monte rispetto all'ingresso, dietro i fabbricati, l'alberatura è costituita da piante di quercia. All'interno del resede si trovano due pozzi di adduzione dell'acqua il primo in prossimità del cancello d'ingresso ed il secondo nell'immediata vicinanza della villa; sempre sul resede insistono due vasche adibite a fontane, la prima è sita in prossimità del cancello d'ingresso e risulta essere scavata nel terreno con una profondità di circa ml. 1, la seconda fontana è posta di fronte alla villa, risulta essere in rilevato rispetto al terreno di circa ml. 0,50, entrambe le fontane sono in pessimo stato manutentivo ed attualmente sono in disuso; ancora sul resede in adiacenza del fabbricato principale nella parte tergale si trova ubicato un tunnel retrattile costituito da struttura metallica, telo impermeabile e binari di scorrimento, posato direttamente sul terreno, si trova in normale stato manutentivo, detta struttura ha copertura a due falde; detto manufatto non si configura come elemento urbanistico, data la sua natura provvisoria; infine sul resede nella parte margine destra per chi guarda la facciata principale della villa, si trova un manufatto ligneo, (capanna), delle dimensioni di ml. 3,10 x 3,60, con tetto in pendenza ad una falda con altezze interne ml. 2,25 e ml. 1,80, con pavimentazione interna in legno rilevata rispetto al piano di campagna, l'uso di questa capanna era quello di rimessa attrezzi, si trova in pessime condizioni manutentive con diversi elementi della pavimentazione interna, della tamponatura esterna e della copertura deteriorati e mancanti, anche questo manufatto risulta essere in disuso, si precisa che detta struttura è priva di fondamenta e basamenti è semplicemente appoggiata sul terreno, detto manufatto non ha atti abilitativi in merito alla sua edificazione.

Per quanto concerne la villa, si riporta che al momento del sopralluogo ossia il 18/04/2018 la scheda planimetrica risultava non essere conforme con lo stato dei luoghi in cui attualmente questi si trovano, in ottemperanza al proprio incarico lo scrivente ha informato, di tale circostanza l'illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. Pieschi Fabrizio il 30/05/2018 ed al contempo ha



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

richiesto autorizzazione per provvedere alla regolarizzazione che è stata autorizzata in data 31/05/2018; il 14/06/2018 ed il 02/07/2018 sono stati eseguiti i sopralluoghi per il rilievo dell'immobile. A seguito della procedura Docfa, presentata il 06/07/2018 a mezzo di invio telematico ed approvata ed inserita in banca dati con n. in atti dal (protocollo n.), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli esistenti identificativi, subalterni .. e .., che rappresentavano rispettivamente la villa, il garage oltre al resede pertinenziale; in seguito della procedura di aggiornamento catastale acquisiscono i seguenti nuovi identificativi, contrassegnati sempre al catasto fabbricati del Comune in foglio .. particella .., ma identificati dal subalterno .., (villa), subalterno .., (garage) e subalterno .. il resede pertinenziale a comune fra la villa ed il garage.

Infine si segnala che al momento detto immobile non è urbanisticamente conforme, mentre catastalmente è stato regolarizzato con procedura Docfa di cui sopra; le difformità urbanistiche rilevate, fra lo stato dei luoghi attuale e quanto riportato negli elaborati grafici progettuali, (Concessione edilizia n°), consistono fondamentalmente: il vano caldaia è stato collegato con l'adiacente vano a mezzo di un'apertura sul muro divisorio; ancora in detto vano caldaia, è stata variata la sua destinazione in cantina; nel locale camera posto al piano primo, quello con dimensioni maggiori, aggettante su sul prospetto principale, in detto vano sono state realizzate due mazzette in legno, il vano così ottenuto è stato chiuso con una tenda, in tutto per la formazione di un guardaroba, infine si rilevano modesti traslamenti del posizionamento della aperture sui fronti e sulle partiture interne con limitati traslamenti anche di queste.

I beni oggetto della presente stima si trovano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Dati catastali attuali:

Per quanto riguarda l'appartamento e la cantina, sopra descritti, detti beni risultano essere rappresentati presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio .., Particella .., Subalterno .., Categoria .., Classe .., Consistenza .. **vani**, Superficie Catastale Totale .. **m²**, Totale escluse aree scoperte .. **m²**, Rendita Catastale di **Euro** ... - via - piano T - 1 - 2.

Per quanto concerne il garage ed il lastrico solare sopra descritti, detti beni risultano essere sempre rappresentati presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio .., Particella .., Subalterno .., Categoria .., Classe .., Consistenza .. **m²**, Superficie Catastale Totale .. **m²**, Rendita Catastale di **Euro** ... - via - piano T.

Infine per quanto riguarda il resede pertinenziale a comune fra le due unità immobiliari, l'appartamento e garage, sopra descritti, detto bene risulta essere ancora rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio .., Particella .., Subalterno .., partita **A**, **Bene Comune Non Censibile**, privo Categoria, Classe, Consistenza, Superficie Catastale e Rendita Catastale. - via - piano T.



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Si fa presente, che i beni sopra descritti, sono stati interessati, da procedura Docfa, per l'aggiornamento dello stato dei luoghi, presentata il, a mezzo di invio telematico, approvata ed inserita in banca dati con n. in atti dal (protocollo n.), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli identificativi della villa, del garage e del resede pertinenziale, identificati rispettivamente dal subalterno .. e .. e si costituivano gli attuali identificativi. Si ritiene necessario fare presente che la rendita dei beni sopracitati, è una rendita proposta come da D.M. 701/94.

Superficie commerciale:

La superficie commerciale della villa, del garage e del resede pertinenziale risulta essere pari a mq. 619,26.

Stima:

Il valore del lotto in questione, identificato con il numero uno, oggetto di pignoramento, detratto delle spese non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta essere pari ad **EURO 780.000,00** (diconsi **Euro Settecentoottantamila/00**).

San Giovanni Valdarno 10 Dicembre 2020

il Perito Esperto Nominato

Geometra Simone Moretti





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE



LOTTO TRE



APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE

Ubicazione:

Comune di

Descrizione:

L'appezzamento di terreno, come già detto, risulta essere sempre posto in Comune di, di forma trapezoidale poligonale irregolare, si sviluppa su di una superficie di mq. 3.650, risulta essere unito di fatto al resede, (non è presente alcuna divisione fisica fra i due beni contigui fra loro nel lati di contatto), detto terreno si trova dietro ai due fabbricati; ad una quota superiore di alcuni metri rispetto a questi, è in leggero declivio verso via San Quirico, vi si può accedere oltre che dallo stesso accesso del resede pertinenziale, anche tramite cancello metallico posto nella sua parte più a monte rispetto al cancello d'ingresso al resede pertinenziale dei due fabbricati, su detto terreno risulta in essere alberatura, costituita prevalentemente da querce, ed arbusti, detto terreno non è mantenuto in maniera puntuale, al limite dell'abbandono.

Il Regolamento Urbanistico Comunale di è entrato in vigore il 20/05/2015, in funzione della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 20, parte II, del 20/05/2015, per cui la scadenza quinquennale sarebbe stata il 19/05/2020, ma con la Legge Regionale n. 31 del 29/05/2020, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 49, parte prima, del 5 giugno 2020 sono stati prorogati di un anno i termini di efficacia dei regolamenti urbanistici o delle relative varianti, in scadenza nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2020, sono prorogati di un anno, (art. 1, comma 2), detta proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e dovuta per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19, pertanto la validità dello strumento urbanistico è fino al 20/02/2021.

Dalla visione del regolamento edilizio comunale e dei relativi atti che lo compongono, quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola a.1 territorio urbano e le norme tecniche di attuazione si rileva che una parte di detto terreno ricade nell'area identificata come, detta area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, che si sviluppi su di un a SUL massima di mq. 120, con altezza massima pari a due piani.

Dati catastali attuali:

Il terreno in questione, risulta essere rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di in Foglio, Particella, Qualità .., Classe .., Superficie m² .. are .. ca, (... m²), Reddito Dominicale Euro .., Reddito Agrario Euro ...





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Stima:

Il valore del lotto in questione, identificato con il numero tre, oggetto di pignoramento, detratto delle spese non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta essere pari ad **EURO 90.000,00** (diconsi **Euro Novantamila/00**).

San Giovanni Valdarno 10 Dicembre 2020

il Perito Esperto Nominato

Geometra Simone Moretti





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Creditore Procedente:



Debitore:



Giudice Istruttore: Dottorssa ILARIA BENINCASA

TRIBUNALE DI AREZZO

SETTORE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE



Il sottoscritto Geometra Simone Moretti, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1219, con Studio Professionale in San Giovanni Valdarno, via Rosai n.6, Codice Fiscale. MRTSMN70E23H901F e Partita Iva 001602260513.

premesse

che con decreto del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorssa Ilaria Benincasa del 04/12/2017 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E.;

In data 27/08/2020 l'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorssa Marina Rossi, disponeva che all'esperto di integrare la relazione.

In data 16/09/2020 lo scrivente integrava la propria relazione relativamente alla possibilità di formazione di un ulteriore lotto, in detta occasione venivano richieste anche le modalità di redazione del proprio elaborato; non avendo avuto comunicazioni in merito nel provvedimento del 01/10/2020, sulle modalità di esecuzione del proprio elaborato, aggiorna questo nella sola formazione dei lotti, senza aggiornare tutti i punti della perizia alla data attuale.

Lo scrivente in osservanza del decreto, del 01/10/2020, dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorssa Monica Nicito, ritiene determinate le fini della formazione dell'ulteriore lotto, riportare:

- Come già detto nel proprio elaborato peritale del 16/09/2020; dalla visione degli atti allegati si rileva che l'area è stata ripерimetrata a seguito di richiesta avanzata dai Sigg.rrri e, in qualità di Legali Rappresentanti della Società, proprietaria eseguita dell'area in oggetto hanno presentato una richiesta di correzione del perimetro della Scheda Norma-, avente protocollo comunale n. del pratica SUAP n.; con parere favorevole di regolarità tecnica del 19/02/2020 dell'Unione dei Comuni del Pratomagno, Servizio associato pianificazione urbanistica, edilizia e catasto di ambito comunale tra l'Unione dei Comuni del Pratomagno ed il Comune di, Sede Operativa di; con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. del, si approva detta richiesta e si rendeva immediata la sua eseguibilità; seguendo il previsto iter detta rettifica è stata infine pubblicata anche sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. del

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le verifiche consultando il Regolamento Urbanistico on-line, rilevando che detta variazione non è inserita negli elaborati aggiornati, successivamente ha provveduto a verificare se questa ripерimetrazione





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

dell'area fosse effettivamente operativa a messo d'incontro con il responsabile del servizio pianificazione urbanistica, edilizia e catasto per il Comune di Arch., la quale confermava l'effettivo accoglimento ed operatività della ripermimetrazione in questione, confermando che lo strumento urbanistico on-line, rappresentato dalle tavole di progetto, (tavole usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione), nello specifico il territorio urbano ed in particolare la tavola A1 non è stata aggiornata per mero errore materiale.

Infine segnala che il Regolamento Urbanistico Comunale di è entrato in vigore il 20/05/2015, in funzione della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 20, parte II, del 20/05/2015, per cui la scadenza quinquennale sarebbe stata il 19/05/2020, ma con la Legge Regionale n. 31 del 29/05/2020, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 49, parte prima, del 5 giugno 2020 sono stati prorogati di un anno i termini di efficacia dei regolamenti urbanistici o delle relative varianti, in scadenza nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2020, sono prorogati di un anno, (art. 1, comma 2), detta proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e dovuta per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19, pertanto la validità dello strumento urbanistico è fino al 19/05/2021.

- La nuova ripermimetrazione dell'area identificata come Area di Trasformazione, ha rideterminato detta area facendola coincidere su di una unica particella catastale, ossia la particella del foglio, senza più interessare l'attigua particella In detta area di trasformazione dove si prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, (come riportato nel parere favorevole di regolarità tecnica del dell'Unione dei Comuni del Pratomagno, Servizio associato pianificazione urbanistica, edilizia e catasto di ambito comunale tra l'Unione dei Comuni del Pratomagno ed il, Sede Operativa di la ripermimetrazione riguarda esclusivamente la rappresentazione cartografica, senza nulla incidere sulla disciplina dei suoli), pertanto rimangono valide le prescrizioni ed i parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fibocchi.
- Dovranno comunque essere mantenute le alberature esistenti nell'area indicata come verde privato.

Lo scrivente, preso atto dell'odierno stato dei luoghi a seguito della ripermimetrazione dell'area edificabile, riporta quanto segue:

- la nuova perimetrazione dell'area edificabile consente la formazione di un terzo lotto, questo chiaramente comporta una riduzione del valore di stima del lotto 1, dovuta dallo scorporo dal valore di stima del terreno edificabile, pertanto si dovrà provvedere ad aggiornare l'elaborato peritale nei punti relativi alla formazione dei due nuovi lotti che saranno formati rispettivamente dalla villa ed il garage oltre che dal resede pertinenziale di detti fabbricati per il primo lotto.

TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

mentre il terzo sarà costituito dall'area edificabile, il secondo lotto costituito da un locale commerciale già stato aggiudicato.

Lo scrivente segnala che il regolamento urbanistico che consente la formazione del terzo lotto ha validità temporale limitata, infatti come riportato al primo punto, la validità è prorogata per l'emergenza Covid 19 di un anno dalla sua scadenza naturale che era il 19/05/2020 pertanto la validità dello strumento urbanistico è fino al 19/05/2021, oltre tale data non è dato di sapere quale sarà la destinazione di detta area.

Alla luce di quanto sopra esposto, il lotto uno viene diviso in due lotti dove il primo lotto, (manterrà il medesimo identificativo), sarà formato la villa, il garage ed il resede pertinenziale ai due fabbricati; mentre il nuovo lotto sarà identificato dal numero tre e sarà costituito dal terreno edificabile.

Aggiornamento Risposta al quesito 7:

Pare evidente che quanto sopra descritto formi tre lotti, composti come riportato nella loro descrizione, di seguito una breve descrizione ed identificazione

Lotto UNO

- Fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato annesso posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale, adibito a garage, è pertinenza dei due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati, detti beni sono posti in Comune di; il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è adibito a garage che si dislocata su di un unico piano fuori terra, oltre il resede pertinenziale ai due fabbricati, che si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili; detti immobili sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio Particella Subalterni .. - .. e ..., rispettivamente identificanti il resede pertinenziale, la villa, ed il garage.

Lotto TRE

- Appezamento di terreno contiguo al resede pertinenziale della villa di cui sopra, risulta essere sempre posto in Comune di, di forma trapezoidale poligonale irregolare, si sviluppa su di una superficie di mq. 3.650, risulta essere unito di fatto al resede, (non è presente alcuna divisione fisica fra i due beni contigui fra loro nel lato di contatto), detto terreno si trova dietro ai due fabbricati, ad una quota superiore di alcuni metri rispetto a questi, è in leggero declivio verso via, su detto terreno risulta in essere alberatura, costituita prevalentemente da querce, ed arbusti, detto terreno non è mantenuto in maniera puntuale, al limite dell'abbandono. Dalla visione del regolamento edilizio comunale e dei relativi atti che lo compongono, , quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola a.1 territorio urbano e le norme tecniche di attuazione si rileva che una parte di detto terreno ricade nell'area identificata come Area di Trasformazione, detta area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, che si sviluppi su di una SUL massima di mq. 120, con altezza massima pari a due piani. Si riporta che l'area prevista dall'intervento, quantificata in circa mq. 3.300,00 risulta eccedere la superficie dell'appezzamento di terreno in questione, debordando verso il contiguo terreno che identifica il resede a comune fra la villa ed il garage, per una superficie di circa mq. 1.100, mentre i restanti 2.200 insistono sulla particella in questione. Il terreno in questione, risulta essere rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di in Foglio, Particella

Aggiornamento Risposta al quesito 17:

Per quanto concerne il valore del primo dei due lotti, (1 e 3), al cui interno si trovano i seguenti beni che lo costituiscono:

Trattasi di un fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale adibito a garage, è pertinenza dei



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati, detti beni sono posti in Comune di; il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è un garage che si dislocata su di un unico piano fuori terra, mentre il resede pertinenziale ai due fabbricati, come già detto, si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili.

Detti immobili sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di Arezzo nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio Particella Subalterni .. - .. e .., (precedentemente della variazione Docfa per l'aggiornamento allo stato dei luoghi attuale erano identificati dai subalterni... e...).

L'accesso ai beni avviene direttamente da via, successivo passaggio sul resede pertinenziale a comune fra i due fabbricati.

Il fabbricato principale ossia quello adibito ad unità abitativa, come già detto, è dislocato su tre piani fuori terra, ed è così composto:

Piano terra: loggiato, ingresso, doppio soggiorno, studio, disimpegno centrale, bagno w.c., cucina-soggiorno che si sviluppa su tre vani uniti fra loro di fatto, dal terzo vano si accede direttamente al resede pertinenziale, oltre una cantina a cui si accede dal soggiorno, detto vano inoltre risulta essere collegato direttamente con il resede, si riporta inoltre che dall'ingresso si diparte una prima rampa di scale che collega l'ingresso ed il soggiorno doppio con gli altri vani che formano il piano terra, infine dal disimpegno centrale si sviluppa rampa di scale interne che collegano il piano terra al piano primo, sotto a detta rampa di scale con ingresso dal disimpegno centrale si trova un sottoscala.

Piano primo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che si diparte dal piano terra ed arriva al piano primo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale, si trova su di un disimpegno centrale da cui si dipartono due ulteriori disimpegni laterali posti rispettivamente alla destra ed alla sinistra di questo, dal disimpegno centrale si accede ad una camera con guardaroba, ed ad un terrazzo che si sviluppa sulla copertura del loggiato, (si trova ubicato sul prospetto principale), dal primo dei due disimpegni laterali, (quello di destra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a due camere di cui una doppia con guardaroba ed una singola, oltre un bagno w.c. posto fra le due camere; dal secondo disimpegno, (quello di sinistra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a una camera con guardaroba da cui poi si accede ad una loggia, oltre un locale bagno w.c.; infine dal disimpegno centrale si diparte una rampa di scale di scale interne che collega il piano primo al piano secondo e come già detto il piano primo al piano terra.

Piano secondo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che parte dal piano primo ed arriva al piano secondo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale si trova su di una soffitta che si sviluppa su tutto il piano oltre a due sottotetti posti uno a destra e l'altro a sinistra del vano scale.

Il secondo fabbricato ossia quello accessorio rispetto alla villa risulta essere dislocato su di un unico piano fuori terra, vi si accede direttamente dal resede pertinenziale è costituito da un unico vano destinato a garage, sulla parte frontale in corrispondenza della porta di accesso e posta una tettoia a sbalzo, la parte superiore del manufatto è destinata a lastrico solare e vi si accede tramite rampa di scale



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

esterne.

I beni oggetto della presente stima si trovano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Il resede esterno pertinenziale, a comune fra i due fabbricati, di forma trapezoidale poligonale irregolare, risulta essere in lieve declivio verso via, si sviluppa su di una superficie complessiva catastale di circa mq. 4.600, su cui insistono i due fabbricati, risulta essere delimitato su tre lati con recinzione in maglia sciolta ad esclusione del tratto in prossimità dell'ingresso su via San Quirico dove è delimitata da muretto in laterizio e sovrastante recinzione in elementi metallici, si riporta che una porzione di circa mq. 300, risulta essere posta all'esterno della recinzione; il quarto lato ossia quello a confine con l'adiacente terreno identificato dalla particella, (sempre della stessa proprietà). Su detto resede nella parte limitrofa a via è presente alberatura costituita da piante di pino, mentre nella parte a monte rispetto all'ingresso, dietro i fabbricati, l'alberatura è costituita da piante di quercia.

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili.

La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, è risultato il metro quadro di superficie lorda commerciale.

Nella tabella sottostante vengono riportate le dimensioni dei beni in questione, i due fabbricati oltre il resede pertinenziale, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il calcolo di questa viene effettuato con i seguenti criteri:

- . 100% delle superfici calpestabili;
 - . 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
 - . 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- Per il computo delle superfici accessorie devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
- . 50% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di garage pertinenziali;
 - . 40% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di soffitte e cantine pertinenziali;
 - . 20% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di sottoscala e sottotetti pertinenziali;
 - . 25% dei balconi e terrazzi scoperti
 - . 35% dei patii e dei porticati
 - . 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo
 - . 5% dei giardini di ville e villini.



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

CONSISTENZA VILLA PIANO TERRA			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
ingresso	10,20	--,--	3,70
doppio soggiorno	55,45	--,--	3,70-2,95
studio	20,10	--,--	3,70
disimpegno	10,70	--,--	2,95
bagno w.c.	4,58	--,--	2,95
cucina-soggiorno su tre vani	22,55	--,--	2,95
TOTALE	123,58	149,20	

CONSISTENZA VILLA PIANO PRIMO			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
disimpegno centrale	17,36	--,--	3,00
disimpegno destro	6,01	--,--	3,00
disimpegno sinistro	8,72	--,--	3,00
camera doppia	29,63	--,--	3,00
bagno w.c.	5,20	--,--	3,00
camera singola	13,50	--,--	3,00
camera doppia 1	18,73	--,--	3,00
Bagno w.c.	5,60	--,--	3,00
camera doppia 2	18,30	--,--	3,00
TOTALE	123,05	157,26	

Alle superfici sopra descritte in apposito schema, si devono aggiungere le superfici accessorie, ridotte in base al coefficiente di ponderazione sopra esposto per cui avremo:

PIANO TERRA

loggiato mq. $48,72 \times 35\% = \text{Mq. } 17,05$
sottoscala mq. $5,74 \times 20\% = \text{Mq. } 1,15$
cantina mq. $7,49 \times 40\% = \text{Mq. } 3,00$
garage mq. $24,24 \times 50\% = \text{Mq. } 12,12$
resede mq. $4.600,00 \times 5\% = \text{Mq. } 230,00$

PIANO PRIMO

terrazzo mq. $14,61 \times 25\% = \text{Mq. } 3,65$
loggia mq. $5,00 \times 35\% = \text{Mq. } 1,75$
lastrico solare mq. $32,52 \times 10\% = \text{Mq. } 3,25$

PIANO SECONDO

soffitta mq. $89,65 \times 40\% = \text{Mq. } 35,86$
sottotetto mq. $5,70 \times 20\% = \text{Mq. } 1,14$
sottotetto 1 mq. $19,16 \times 20\% = \text{Mq. } 3,83$

Per cui la superficie reale commerciale del bene in questione risulta essere pari a:

Mq. $149,20 + 157,26 + 17,05 + 1,15 + 3,00 + 12,12 + 230,00 + 3,65 + 1,75 + 3,25 + 35,86 + 1,14 + 3,83 = \text{mq. } 619,26$.



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Superficie reale commerciale:

Superficie unità immobiliare = mq. 619,26

Superficie Convenzionale Vendibile

Superficie unità abitativa mq. 619,26 x 100% = mq. 619,26

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione e tutto quanto descritto nei punti precedenti.

Veduto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 1.500,00 per metro quadrato.

Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, il valore del bene immobiliare in questione risulta essere: questione risulta essere:

VALORE DI MERCATO DEL BENE					
Destinazione	Sup.Conv. Vendibile	Coefficiente Ponderazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Commerciale
Villa/garage/resede	619,26	1,00	619,26	1.500,00	928.890,00

Quindi il valore di mercato dei beni in questione sarà pari a:

Euro 928.890,00 Valore di Mercato della villa, del garage e del resede pertinenziale

Inoltre devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato, in funzione allo stato del bene ed in particolare le correzioni di stima riguardano:

- I costi per la regolarizzazione urbanistica, dei beni in questione, comprensivi di Sanzione Pecuniaria, Diritti Comunali e Spese Tecniche, quantificati in Totali Euro 3.092,00 (cassa di previdenza ed assistenza oltre iva entrambe escluse).
- I costi per le verifiche, adeguamenti e certificazioni degli impianti a servizio dei beni in questione, quantificati in Euro 10.300,00.

Detti costi dovranno essere detratti al valore di mercato del bene; pertanto avremo:

Euro 928.890,00 - 13.392,00 = **Euro 915.498,00 Valore di Mercato del Lotto Uno**

Il valore di mercato del lotto in questione, stimato, dovrà subire un'ulteriore riduzione, in forza dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si stabilisce che questa, incida, riducendo il valore di mercato del lotto in questione del 15%; pertanto avremo:

Euro 915.498,00 x 85% = Euro 778.173,30

Per cui il valore del lotto Uno ridotto in forza dell'assenza della garanzia per vizi del lotto sarà pari ad **EURO 780.000,00** (diconsi **Euro Settecentoottantamila/00**).

Per quanto concerne il secondo dei due lotti, in cui è stato diviso il precedente primo lotto, ed ora identificato dal terzo lotto, al cui interno si trova il seguente bene che lo costituisce:

Trattasi di un appezzamento di terreno, posto in Comune di



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Detto immobile è rappresentato all'Agenzia del Territorio di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di in Foglio Particella

Il terreno in questione, risulta essere delimitato su tre lati con recinzione in maglia sciolta; il quarto lato ossia quello a confine con l'adiacente terreno identificato dalla particella, che identifica il resede pertinenziale dei due fabbricati che costituiscono il lotto uno. Il terreno, in questione, di forma trapezoidale poligonale irregolare, si sviluppa su di una superficie di mq. 3.650, risulta essere unito di fatto al resede, (come già non è presente alcuna divisione fisica fra i due beni contigui fra loro nel lato di contatto), detto terreno si trova dietro ai due fabbricati che costituiscono il lotto uno; ad una quota superiore di alcuni metri rispetto a questi, è in leggero declivio verso via, vi si può accedere oltre che dalla parte non recintata con maglia sciolta a confine con resede pertinenziale dei due fabbricati che costituiscono il lotto uno, tramite cancello metallico posto nella sua parte più a monte; sul terreno in questione risulta in essere alberatura, costituita prevalentemente da querce, ed arbusti, detto terreno non è mantenuto in maniera puntuale, al limite dell'abbandono.

Il Regolamento Urbanistico Comunale di è entrato in vigore il 20/05/2015, in funzione della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 20, parte II, del 20/05/2015, per cui la scadenza quinquennale sarebbe stata il 19/05/2020, ma con la Legge Regionale n. 31 del 29/05/2020, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 49, parte prima, del 5 giugno 2020 sono stati prorogati di un anno i termini di efficacia dei regolamenti urbanistici o delle relative varianti, in scadenza nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2020, sono prorogati di un anno, (art. 1, comma 2), detta proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e dovuta per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19, pertanto la validità dello strumento urbanistico è fino al 19/05/2021.

La nuova ripermimetrazione dell'area identificata come Area di Trasformazione, ha rideterminato detta area facendola coincidere su di un'unica particella catastale, ossia la particella del foglio, senza più interessare l'attigua particella In detta area di trasformazione dove si prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, (come riportato nel parere favorevole di regolarità tecnica del 19/02/2020 dell'Unione dei Comuni del Pratomagno, Servizio associato pianificazione urbanistica, edilizia e catasto di ambito comunale tra l'Unione dei Comuni del Pratomagno ed il Comune di, Sede Operativa di la ripermimetrazione riguarda esclusivamente la rappresentazione cartografica, senza nulla incidere sulla disciplina dei suoli), pertanto rimangono valide le prescrizioni ed i parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale del Comune di

- Dovranno comunque essere mantenute le alberature esistenti nell'area indicata come verde privato.

Dalla visione del regolamento edilizio comunale e dei relativi atti che lo compongono, quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola a.1 territorio urbano e le norme tecniche di attuazione si rileva che una parte di detto terreno ricade nell'area identificata come Area di Trasformazione, detta area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, che si sviluppi su di un a SUL massima di mq. 120, con altezza massima pari a due piani.

Per quanto concerne il terreno; analogamente ai precedenti beni, il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili.

La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, sono risultati il metro quadro di superficie utile lorda realizzabile, in merito alla potenzialità edilizia ed il metro quadro di superficie libera per il terreno sprovvisto di potenzialità edificatoria.

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto del suo andamento, della sua potenzialità edilizia e di quanto descritto nei punti precedenti.

Alla luce di quanto sopra detto occorre fare una prima stima sulla potenzialità edilizia ed una seconda per l'area libera.

La prima stima relativa all'area edificabile, da informazioni prese e dal confronto con aree edificabili similari vi ritiene un valore di Euro e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 300,00 per metro quadrato di S.U.L.; mentre per l'area libera che poi sarà il resede pertinenziale del fabbricato si stima un valore di Euro 20,00 per metro quadrato.

Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, il valore dei terreni sopra riportati risulta essere:

VALORE DI MERCATO DEL BENE					
Destinazione	Superficie	Coefficiente Ponderazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Commerciale
S.U.L.	120,00	1,00	120,00	300,00	36.000,00
area libera	3.530,00	1,00	3.530,00	20,00	70.600,00

Quindi il valore di mercato totale del terreno sarà pari a:

Euro 36.000,00 + 70.600,00 = **Euro 106.600,00 Valore di Mercato Lotto Tre**



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Il valore di mercato del lotto in questione, stimato, dovrà subire un'ulteriore riduzione, in forza dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si stabilisce che questa, incida, riducendo il valore di mercato del lotto in questione del 15%; pertanto avremo:

Euro 106.600,00 x 85% = Euro 90.610,00

Per cui il valore del Lotto Tre ridotto in forza dell'assenza della garanzia per vizi del lotto sarà pari ad **EURO 90.000,00** (diconsi **Euro Novantamila/00**).



San Giovanni Valdarno 04 Febbraio 2021



il Perito Esperto Nominato

Geometra Simone Moretti





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE



LOTTO UNO



VILLA, GARAGE, RESEDE PERTINENZIALE

Ubicazione:

Comune di

Descrizione:

Trattasi di un fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale, e pertinenza dei due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati.

Il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è un garage che si dislocata su di un unico piano fuori terra, ed il resede pertinenziale comune ai due fabbricati, che si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili. L'accesso ai beni avviene direttamente da, successivo passaggio sul resede pertinenziale a comune fra i due fabbricati.

Il fabbricato principale ossia quello adibito ad unità abitativa, come già detto, è dislocato su tre piani fuori terra, ed è così composto:

Piano terra: loggiato, ingresso, doppio soggiorno, studio, disimpegno centrale, bagno w.c., cucina-soggiorno che si sviluppa su tre vani uniti fra loro di fatto, dal terzo vano si accede direttamente al resede pertinenziale, oltre una cantina a cui si accede dal soggiorno, detto vano inoltre risulta essere collegato direttamente con il resede, si riporta inoltre che dall'ingresso si diparte una prima rampa di scale che collega l'ingresso ed il soggiorno doppio con gli altri vani che formano il piano terra, infine dal disimpegno centrale si sviluppa rampa di scale interne che collegano il piano terra al piano primo, sotto a detta rampa di scale con ingresso dal disimpegno centrale si trova un sottoscala.

Piano primo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che si diparte dal piano terra ed arriva al piano primo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale, si trova su di un disimpegno centrale da cui si dipartono due ulteriori disimpegni laterali posti rispettivamente alla destra ed alla sinistra di questo, dal disimpegno centrale si accede ad una camera con guardaroba, ed ad un terrazzo che si sviluppa sulla copertura del loggiato, (si trova ubicato sul prospetto principale), dal primo dei due disimpegni laterali, (quello di destra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a due camere di cui una doppia con guardaroba ed una singola, oltre un bagno w.c. posto fra le due camere; dal secondo disimpegno, (quello di sinistra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a una camera con guardaroba da cui poi si accede ad una loggia, oltre un locale bagno w.c.; infine dal disimpegno centrale si diparte una rampa di scale di scale interne che collega il piano primo al piano secondo e come già detto il piano primo al piano terra.

Piano secondo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che parte dal piano primo ed arriva al piano secondo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

si trova su di una soffitta che si sviluppa su tutto il piano oltre a due sottotetti posti uno a destra e l'altro a sinistra del vano scale.

Il secondo fabbricato ossia quello accessorio rispetto alla villa risulta essere dislocato su di un unico piano fuori terra, vi si accede direttamente dal resede pertinenziale è costituito da un unico vano destinato a garage, sulla parte frontale in corrispondenza della porta di accesso e posta una tettoia a sbalzo, la parte superiore del manufatto è destinata a lastrico solare e vi si accede tramite rampa di scale esterne.

Il resede esterno pertinenziale di forma trapezoidale poligonale irregolare, risulta essere in lieve declivio verso via, si sviluppa su di una superficie complessiva catastale di circa mq. 4.600, su cui insistono i due fabbricati, risulta essere delimitato su tre lati con recinzione in maglia sciolta ad esclusione del tratto in prossimità dell'ingresso su via dove è delimitata da muretto in laterizio e sovrastante recinzione in elementi metallici, si riporta che una porzione di circa mq. 300, risulta essere posta all'esterno della recinzione; il quarto lato ossia quello a confine con l'adiacente terreno identificato dalla particella 135, (sempre della stessa proprietà). Su detto resede nella parte limitrofa a via è presente alberatura costituita da piante di pino, mentre nella parte a monte rispetto all'ingresso, dietro i fabbricati, l'alberatura è costituita da piante di quercia. All'interno del resede si trovano due pozzi di adduzione dell'acqua il primo in prossimità del cancello d'ingresso ed il secondo nell'immediata vicinanza della villa; sempre sul resede insistono due vasche adibite a fontane, la prima è sita in prossimità del cancello d'ingresso e risulta essere scavata nel terreno con una profondità di circa ml. 1, la seconda fontana è posta di fronte alla villa, risulta essere in rilevato rispetto al terreno di circa ml. 0,50, entrambe le fontane sono in pessimo stato manutentivo ed attualmente sono in disuso; ancora sul resede in adiacenza del fabbricato principale nella parte tergale si trova ubicato un tunnel retrattile costituito da struttura metallica, telo impermeabile e binari di scorrimento, posato direttamente sul terreno, si trova in normale stato manutentivo, detta struttura ha copertura a due falde; detto manufatto non si configura come elemento urbanistico, data la sua natura provvisoria; infine sul resede nella parte margine destra per chi guarda la facciata principale della villa, si trova un manufatto ligneo, (capanna), delle dimensioni di ml. 3,10 x 3,60, con tetto in pendenza ad una falda con altezze interne ml. 2,25 e ml. 1,80, con pavimentazione interna in legno rilevata rispetto al piano di campagna, l'uso di questa capanna era quello di rimessa attrezzi, si trova in pessime condizioni manutentive con diversi elementi della pavimentazione interna, della tamponatura esterna e della copertura deteriorati e mancanti, anche questo manufatto risulta essere in disuso, si precisa che detta struttura è priva di fondamenta e basamenti è semplicemente appoggiata sul terreno, detto manufatto non ha atti abilitativi in merito alla sua edificazione.

Per quanto concerne la villa, si riporta che al momento del sopralluogo ossia il 18/04/2018 la scheda planimetrica risultava non essere conforme con lo stato dei luoghi in cui attualmente questi si trovano, in ottemperanza al proprio incarico lo scrivente ha informato, di tale circostanza l'illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. Pieschi Fabrizio il 30/05/2018 ed al contempo ha



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

richiesto autorizzazione per provvedere alla regolarizzazione che è stata autorizzata in data 31/05/2018; il 14/06/2018 ed il 02/07/2018 sono stati eseguiti i sopralluoghi per il rilievo dell'immobile. A seguito della procedura Docfa, presentata il 06/07/2018 a mezzo di invio telematico ed approvata ed inserita in banca dati con n. in atti dal (protocollo n.), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli esistenti identificativi, subalterni .. e .., che rappresentavano rispettivamente la villa, il garage oltre al resede pertinenziale; in seguito della procedura di aggiornamento catastale acquisiscono i seguenti nuovi identificativi, contrassegnati sempre al catasto fabbricati del Comune in foglio .. particella .., ma identificati dal subalterno .., (villa), subalterno .., (garage) e subalterno .. il resede pertinenziale a comune fra la villa ed il garage.

Infine si segnala che al momento detto immobile non è urbanisticamente conforme, mentre catastalmente è stato regolarizzato con procedura Docfa di cui sopra; le difformità urbanistiche rilevate, fra lo stato dei luoghi attuale e quanto riportato negli elaborati grafici progettuali, (Concessione edilizia n°), consistono fondamentalmente: il vano caldaia è stato collegato con l'adiacente vano a mezzo di un'apertura sul muro divisorio; ancora in detto vano caldaia, è stata variata la sua destinazione in cantina; nel locale camera posto al piano primo, quello con dimensioni maggiori, aggettante su sul prospetto principale, in detto vano sono state realizzate due mazzette in legno, il vano così ottenuto è stato chiuso con una tenda, in tutto per la formazione di un guardaroba, infine si rilevano modesti traslamenti del posizionamento della aperture sui fronti e sulle partiture interne con limitati traslamenti anche di queste.

I beni oggetto della presente stima si trovano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Dati catastali attuali:

Per quanto riguarda l'appartamento e la cantina, sopra descritti, detti beni risultano essere rappresentati presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio .., Particella .., Subalterno .., Categoria .., Classe .., Consistenza .. **vani**, Superficie Catastale Totale .. **m²**, Totale escluse aree scoperte .. **m²**, Rendita Catastale di **Euro** ... - via - piano T - 1 - 2.

Per quanto concerne il garage ed il lastrico solare sopra descritti, detti beni risultano essere sempre rappresentati presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio .., Particella .., Subalterno .., Categoria .., Classe .., Consistenza .. **m²**, Superficie Catastale Totale .. **m²**, Rendita Catastale di **Euro** ... - via - piano T.

Infine per quanto riguarda il resede pertinenziale a comune fra le due unità immobiliari, l'appartamento e garage, sopra descritti, detto bene risulta essere ancora rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio .., Particella .., Subalterno .., partita **A**, **Bene Comune Non Censibile**, privo Categoria, Classe, Consistenza, Superficie Catastale e Rendita Catastale. - via - piano T.



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Si fa presente, che i beni sopra descritti, sono stati interessati, da procedura Docfa, per l'aggiornamento dello stato dei luoghi, presentata il, a mezzo di invio telematico, approvata ed inserita in banca dati con n. in atti dal (protocollo n.), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli identificativi della villa, del garage e del resede pertinenziale, identificati rispettivamente dal subalterno .. e .. e si costituivano gli attuali identificativi. Si ritiene necessario fare presente che la rendita dei beni sopracitati, è una rendita proposta come da D.M. 701/94.

Superficie commerciale:

La superficie commerciale della villa, del garage e del resede pertinenziale risulta essere pari a mq. 619,26.

Stima:

Il valore del lotto in questione, identificato con il numero uno, oggetto di pignoramento, detratto delle spese non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta essere pari ad **EURO 780.000,00** (diconsi **Euro Settecentoottantamila/00**).

San Giovanni Valdarno 04 Febbraio 2021

il Perito Esperto Nominato

Geometra Simone Moretti





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE



LOTTO TRE



APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE

Ubicazione:

Comune di

Descrizione:

L'appezzamento di terreno, come già detto, risulta essere sempre posto in Comune di, di forma trapezoidale poligonale irregolare, si sviluppa su di una superficie di mq. 3.650, risulta essere unito di fatto al resede, (non è presente alcuna divisione fisica fra i due beni contigui fra loro nel lati di contatto), detto terreno si trova dietro ai due fabbricati; ad una quota superiore di alcuni metri rispetto a questi, è in leggero declivio verso via San Quirico, vi si può accedere oltre che dallo stesso accesso del resede pertinenziale, anche tramite cancello metallico posto nella sua parte più a monte rispetto al cancello d'ingresso al resede pertinenziale dei due fabbricati, su detto terreno risulta in essere alberatura, costituita prevalentemente da querce, ed arbusti, detto terreno non è mantenuto in maniera puntuale, al limite dell'abbandono.

Il Regolamento Urbanistico Comunale di è entrato in vigore il 20/05/2015, in funzione della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 20, parte II, del 20/05/2015, per cui la scadenza quinquennale sarebbe stata il 19/05/2020, ma con la Legge Regionale n. 31 del 29/05/2020, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 49, parte prima, del 5 giugno 2020 sono stati prorogati di un anno i termini di efficacia dei regolamenti urbanistici o delle relative varianti, in scadenza nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2020, sono prorogati di un anno, (art. 1, comma 2), detta proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e dovuta per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19, pertanto la validità dello strumento urbanistico è fino al 19/05/2021.

Dalla visione del regolamento edilizio comunale e dei relativi atti che lo compongono, quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola a.1 territorio urbano e le norme tecniche di attuazione si rileva che una parte di detto terreno ricade nell'area identificata come, detta area di trasformazione prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, che si sviluppi su di un a SUL massima di mq. 120, con altezza massima pari a due piani.

Dati catastali attuali:

Il terreno in questione, risulta essere rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di in Foglio, Particella, Qualità .., Classe .., Superficie m² .. are .. ca, (... m²), Reddito Dominicale Euro .., Reddito Agrario Euro ...





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. -

Stima:

Il valore del lotto in questione, identificato con il numero tre, oggetto di pignoramento, detratto delle spese non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta essere pari ad **EURO 90.000,00** (diconsi **Euro Novantamila/00**).

San Giovanni Valdarno 04 Febbraio 2021

il Perito Esperto Nominato

Geometra Simone Moretti





simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

Creditore Procedente:



Debitore:



Giudice Istruttore: Dottore FEDERICO PANI



TRIBUNALE DI AREZZO

SETTORE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE



Il sottoscritto Geometra Simone Moretti, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1219, con Studio Professionale in San Giovanni Valdarno, via Rosai n.6, Codice Fiscale. MRTSMN70E23H901F e Partita Iva 001602260513.

premesso

che con decreto del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottoressa Ilaria Benincasa del 04/12/2017 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n° R.G.E.;

In data 05/03/2025 l'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottore Federico Pani, sciogliendo la riserva assunta nell'udienza del 05/03/2025, disponeva che l'esperto, acquisisca i CDU aggiornati relativi ai lotti n. 1 e 3, ed aggiorni il valore di stima del lotto n. 1 tenendo conto della nuova potenzialità edificatoria, salvo poi applicare gli abbattimenti percentuali generati dalle 5 aste fin qui tenutesi (nuovo valore a partire dal quale il delegato applicherà il ribasso relativo alla sesta asta).

Lo scrivente in osservanza del decreto, dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottore Federico Pani, riportare:

- Ho nuovamente provveduto ad effettuare le verifiche in merito all'avvenuta approvazione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo consultando il sito istituzionale del Comune di, da cui si è rilevato che è ancora vigente l'adozione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo ai sensi della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65 s.m.i. del Rapporto Ambientale ai sensi della Legge Regionale Toscana 12/02/2010 n. 10 e s.m.i., con atto deliberativo del Consiglio Comunale n° 18 del 24/04/2024; ma che ancora non è stata effettuata la sua approvazione definitiva; al momento non è dato sapere quanto questo sarà approvato, ma ha che comunque l'adozione del nuovo Piano Operativo, fa scattare le norme di salvaguardia del Piano Operativo, così come prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione dall'articolo 6 denominato "Salvaguardie del Piano Operativo", che al punto 1 di questo riporta: *"Fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014"*, pertanto le norme di salvaguardia, alla luce della data di adozione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo, avvenuta, con atto deliberativo del Consiglio Comunale n° 18 del 24/04/2024, saranno in vigore fino al 24/04/2027, se non viene approvato il nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo.

Lo scrivente consultato nuovamente il sito istituzionale del Comune di



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

in merito agli elaborati del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo, dalla visione degli elaborati relativi si rileva quanto segue:

- Lotto n° 1 Villa - Garage - Resede Pertinenziale

Nel Piano Operativo, nella tavola grafica denominata PO.1, Discipline nel Territorio Urbanizzato, il terreno in questione, è identificato dall'intera particella catastale, del foglio, ricade quasi per intero nell'area denominata con acronimo ID1.04, detta area è disciplinata come "PO_Aree Trasformazione_Zone" nello specifico come "aree di concentrazione della nuova edificazione", inoltre in detta area risulta essere ulteriormente disciplinata dagli "strumenti ed i modi di attuazione" con Interventi diretti, (ID o IP).

Nell'allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, dove sono raccolte le schede Normative relativi agli Interventi Diretti, nello specifico queste prescrivono:

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 4.200 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Opere e attrezzature pubbliche

Dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia di parcheggi lungo la viabilità

Disposizioni specifiche

L'area per la nuova edificazione ricade all'interno di un'area boscata.

Disposizioni specifiche

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione esistente;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, lettera G del D.lgs. n. 42/2004

In funzione di ciò nel Nuovo Piano Operativo, la condizione urbanistica del resede pertinenziale, che fa parte del Lotto 1, viene riconosciuta una potenzialità edificatoria con destinazione residenziale; con condizioni completamente variate rispetto al precedente e vigente regolamento edilizio.

In funzione di quanto sopra detto, per il terreno identificato dalla particella del foglio, che costituisce il lotto 1 il regolamento edilizio comunale vigente ed i relativi atti che lo compongono, quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola a.1 territorio urbano e le norme tecniche di attuazione, detto terreno ricade, per intero, nell'area identificata in "Sistemi, Sottosistemi e Ambiti" "R4 I quartieri unitari - Art. 67" in "zona territoriale omogenea B Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A". Le Norme Tecniche di Attuazione vigenti, come norme di salvaguardia, che risultano essere state



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

modificate con le seguenti varianti:

- 1 Approvazione della 1^a variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, Pubblicata sul B.U.R.T. n. 27 del 04-07-2018
- 2 Approvazione della 2^a variante semplificata al Regolamento Urbanistico, di iniziativa privata ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 17 del 24-04-2019
- 3 Approvazione della 3^a variante semplificata al Regolamento Urbanistico, di iniziativa privata e pubblica, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 23 del 05-06-2019
- 4 Approvazione della 4^a variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 11 del 11-03-2020
- 5 Approvazione della 5^a variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 41 del 11-10-2023.

Riportano:

Art. 67 - Sottosistema R4 - i quartieri unitari 1.

- 1) Nel sottosistema R4, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti funzioni complementari e secondarie:
 - attività commerciali (art. 41) limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1 localizzate esclusivamente al piano terra;
 - attività direzionali (Art. 44) limitate alle articolazioni individuate con la sigla Tu1 e Tu2;
 - servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 45) con l'esclusione delle articolazioni individuate con le sigle Sm, St.
2. Nel sottosistema R4 e nell'ambito R4.1 S. Agata, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - ristrutturazione edilizia;
 - sostituzione edilizia;
 - addizioni volumetriche "una tantum" fino ad un massimo incremento del 35% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa.
3. Nell'ambito R4.1 S. Agata sono ammesse le seguenti funzioni:
 - attività direzionali (Art. 44) limitate alle articolazioni individuate con la sigla Tu1 e Tu2;
 - attività turistico ricettive (art. 43) limitate agli alberghi e residenze turistico alberghiere (Tr1) e ai residence (Tr5);
4. Nell'area indicata con la sigla I1 l'intervento di sostituzione edilizia disposto dal comma 5 del precedente art. 63 potrà attuarsi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - Residenza: max 750 mq di SUL
 - Attività commerciali Tc1: max 250 mq di SUL
 - Attività direzionali Tu1 e Tu2: max 250 mq di SUL
 - Altezza max degli edifici: 2 piani
 - Superficie fondiaria max 2000 mq
 - Verde di uso pubblico: min. 500 mq.
 - Parcheggi di uso pubblico: 250 mq. (almeno 10 posti auto)

Alla luce di quanto sopra esposto, per il lotto uno si dovrà rideterminare il valore, questo in funzione della quasi totalità della superficie del resede pertinenziale, ai due fabbricati che adesso risulta essere un terreno edificabile con potenzialità edificatoria residenziale, (una unica unità residenziale), oltre ai fabbricati esistenti ossia la villa ed il garage.



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

Aggiornamento Risposta al quesito 7:

Lotto UNO

Trattasi di un fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale adibito a garage, è pertinenza dei due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati, oltre ad un appezzamento di terreno contiguo al resede, detti beni sono posti in Comune di Località via al civico e senza numero civico; il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è un garage che si disloca su di un unico piano fuori terra, mentre il resede pertinenziale ai due fabbricati, come già detto, si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili; oltre all'appezzamento di terreno contiguo al resede pertinenziale. Detti immobili sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio Particella Subalterni, (precedentemente della variazione Docfa per l'aggiornamento allo stato dei luoghi attuale erano identificati dai subalterni); mentre il terreno non è stato interessato da detta variazione ed è censito sempre all'Agenzia del Territorio di Arezzo al Catasto dei Terreni del Comune censuario di Castiglion Fibocchi in Foglio Particella

Il fabbricato principale risulta avere tipologia costruttiva villa isolata, dislocata su tre piani fuori terra, con struttura portante in muratura di mattoni pieni; con solai d'interpiano del tipo, latero-cementizio, (travetti in cav e pignatte in laterizio); con copertura avente tipologia del tipo "a padiglioni" a falde contrapposte in pendenza, la struttura portante risulta essere, sempre latero-cementizio, (travetti in cav e pignatte in laterizio), manto di copertura in tegole in cemento del tipo "portoghese"; le facciate, sono intonacate e tinteggiate con parti in blocchi di pietra a faccia vista, risultano essere in mediocre stato di manutenzione; il fabbricato accessorio posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale, con tipologia a costruttiva a blocco, si disloca su di un unico piano fuori terra, con struttura portante in muratura di mattoni pieni; con solai d'interpiano del tipo, latero-cementizio, (travetti in cav e pignatte in laterizio); con copertura piana adibita a lastrico solare, pavimentata con guaina in elastomeri bituminosi, la struttura portante risulta essere, sempre latero-cementizio, (travetti in cav e pignatte in laterizio); le facciate, sono intonacate e tinteggiate, risultano essere in mediocre stato di manutenzione.

L'accesso ai beni avviene direttamente da via, successivo passaggio sul resede pertinenziale a comune fra i due fabbricati.

Il fabbricato principale ossia quello adibito ad unità abitativa, come già detto, è dislocato su tre piani fuori terra, ed è così composto:

Piano terra: loggiato, ingresso, doppio soggiorno, studio, disimpegno centrale, bagno w.c., cucina-soggiorno che si sviluppa su tre vani uniti fra loro di fatto, dal terzo vano si accede direttamente al resede pertinenziale, oltre una cantina a cui si accede dal soggiorno, detto vano inoltre risulta essere collegato direttamente con il resede, si riporta inoltre che dall'ingresso si diparte una prima rampa di scale che collega



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

l'ingresso ed il soggiorno doppio con gli altri vani che formano il piano terra, infine dal disimpegno centrale si sviluppa rampa di scale interne che collegano il piano terra al piano primo, sotto a detta rampa di scale con ingresso dal disimpegno centrale si trova un sottoscala.

Piano primo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che si diparte dal piano terra ed arriva al piano primo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale, si trova su di un disimpegno centrale da cui si dipartono due ulteriori disimpegni laterali posti rispettivamente alla destra ed alla sinistra di questo, dal disimpegno centrale si accede ad una camera con guardaroba, ed ad un terrazzo che si sviluppa sulla copertura del loggiato, (si trova ubicato sul prospetto principale), dal primo dei due disimpegni laterali, (quello di destra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a due camere di cui una doppia con guardaroba ed una singola, oltre un bagno w.c. posto fra le due camere; dal secondo disimpegno, (quello di sinistra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a una camera con guardaroba da cui poi si accede ad una loggia, oltre un locale bagno w.c.; infine dal disimpegno centrale si diparte una rampa di scale di scale interne che collega il piano primo al piano secondo e come già detto il piano primo al piano terra.

Piano secondo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che parte dal piano primo ed arriva al piano secondo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale si trova su di una soffitta che si sviluppa su tutto il piano oltre a due sottotetti posti uno a destra e l'altro a sinistra del vano scale.

Il secondo fabbricato ossia quello accessorio rispetto alla villa risulta essere dislocato su di un unico piano fuori terra, vi si accede direttamente dal resede pertinenziale è costituito da un unico vano destinato a garage, sulla parte frontale in corrispondenza della porta di accesso e posta una tettoia a sbalzo, la parte superiore del manufatto è destinata a lastrico solare e vi si accede tramite rampa di scale esterne.

I beni oggetto della presente stima si trovano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Il resede esterno pertinenziale, a comune fra i due fabbricati, di forma trapezoidale poligonale irregolare, risulta essere in lieve declivio verso via, si sviluppa su di una superficie complessiva catastale di circa mq. 4.600, su cui insistono i due fabbricati, risulta essere delimitato su tre lati con recinzione in maglia sciolta ad esclusione del tratto in prossimità dell'ingresso su via dove è delimitata da muretto in laterizio e sovrastante recinzione in elementi metallici, si riporta che una porzione di circa mq. 300, risulta essere posta all'esterno della recinzione; il quarto lato ossia quello a confine con l'adiacente terreno identificato dalla particella, (sempre della stessa proprietà). Su detto resede nella parte limitrofa a via San Quirico è presente alberatura costituita da piante di pino, mentre nella parte a monte rispetto all'ingresso, dietro i fabbricati, l'alberatura è costituita da piante di quercia.

A seguito dell'adozione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo ai sensi della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65 s.m.i. del Rapporto Ambientale ai sensi della Legge Regionale Toscana 12/02/2010 n. 10 e s.m.i., con atto deliberativo del Consiglio Comunale n° 18 del 24/04/2024; ma che ancora non è stata effettuata la sua approvazione definitiva; al momento non è dato sapere quanto questo sarà approvato, ma



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

ha che comunque l'adozione del nuovo Piano Operativo, fa scattare le norme di salvaguardia del Piano Operativo, così come prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione dall'articolo 6 denominato "Salvaguardie del Piano Operativo", che al punto 1 di questo riporta: *"Fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014"*, pertanto le norme di salvaguardia, alla luce della data di adozione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo, avvenuta, con atto deliberativo del Consiglio Comunale n° 18 del 24/04/2024, saranno in vigore fino al 24/04/2027, se non viene approvato il nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo.

Lo scrivente consultato il sito istituzionale del Comune di Castiglion Fibocchi, in merito agli elaborati del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo, dalla visione degli elaborati relativi si rileva quanto segue:

- Nel Piano Operativo, nella tavola grafica denominata PO.1, Discipline nel Territorio Urbanizzato, il terreno in questione, è identificato dall'intera particella catastale, del foglio, ricade quasi per intero nell'area denominata con acronimo ID1.04, detta area è disciplinata come "PO_Aree Trasformazione_Zone" nello specifico come "aree di concentrazione della nuova edificazione", inoltre in detta area risulta essere ulteriormente disciplinata dagli "strumenti ed i modi di attuazione" con Interventi diretti, (ID o IP).

Nell'allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, dove sono raccolte le schede Normative relativi agli Interventi Diretti, nello specifico queste prescrivono:

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)
Dimensionamento

Area di intervento (ST): 4.200 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Opere e attrezzature pubbliche

Dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia di parcheggi lungo la viabilità

Disposizioni specifiche

L'area per la nuova edificazione ricade all'interno di un'area boscata.

Disposizioni specifiche

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione esistente;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, lettera G del D.lgs. n. 42/2004

In funzione di ciò nel Nuovo Piano Operativo, la condizione urbanistica del resede pertinenziale, che fa parte del Lotto 1, viene riconosciuta una potenzialità edificatoria con destinazione residenziale; con condizioni completamente variate rispetto al precedente e vigente regolamento edilizio.

In funzione di quanto sopra detto, per il terreno identificato dalla particella del foglio, che costituisce il lotto 1 il regolamento edilizio comunale



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

vigente ed i relativi atti che lo compongono, quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola A.1 territorio urbano e le norme tecniche di attuazione, detto terreno ricade, per intero, nell'area identificata in "Sistemi, Sottosistemi e Ambiti" "R4 I quartieri unitari - Art. 67" in "zona territoriale omogenea B Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A". Le Norme Tecniche di Attuazione vigenti, come norme di salvaguardia, che risultano essere state modificate con le seguenti varianti:

- 1 Approvazione della 1ª variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, Pubblicata sul B.U.R.T. n. 27 del 04-07-2018
- 2 Approvazione della 2ª variante semplificata al Regolamento Urbanistico, di iniziativa privata ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 17 del 24-04-2019
- 3 Approvazione della 3ª variante semplificata al Regolamento Urbanistico, di iniziativa privata e pubblica, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 23 del 05-06-2019
- 4 Approvazione della 4ª variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 11 del 11-03-2020
- 5 Approvazione della 5ª variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 41 del 11-10-2023.

Riportano:

Art. 67 - Sottosistema R4 - i quartieri unitari 1.

- 1) Nel sottosistema R4, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti funzioni complementari e secondarie:
 - attività commerciali (art. 41) limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1 localizzate esclusivamente al piano terra;
 - attività direzionali (Art. 44) limitate alle articolazioni individuate con la sigla Tu1 e Tu2;
 - servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 45) con l'esclusione delle articolazioni individuate con le sigle Sm, St.
2. Nel sottosistema R4 e nell'ambito R4.1 S. Agata, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - ristrutturazione edilizia;
 - sostituzione edilizia;
 - addizioni volumetriche "una tantum" fino ad un massimo incremento del 35% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa.
3. Nell'ambito R4.1 S. Agata sono ammesse le seguenti funzioni:
 - attività direzionali (Art. 44) limitate alle articolazioni individuate con la sigla Tu1 e Tu2;
 - attività turistico ricettive (art. 43) limitate agli alberghi e residenze turistico alberghiere (Tr1) e ai residence (Tr5);
4. Nell'area indicata con la sigla I1 l'intervento di sostituzione edilizia disposto dal comma 5 del precedente art. 63 potrà attuarsi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - Residenza: max 750 mq di SUL
 - Attività commerciali Tc1: max 250 mq di SUL
 - Attività direzionali Tu1 e Tu2: max 250 mq di SUL
 - Altezza max degli edifici: 2 piani
 - Superficie fondiaria max 2000 mq



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

- Verde di uso pubblico: min. 500 mq.
- Parcheggi di uso pubblico: 250 mq. (almeno 10 posti auto)

Alla luce di quanto sopra esposto, per il lotto uno si dovrà rideterminare il valore, questo in funzione della quasi totalità della superficie del resede pertinenziale, ai due fabbricati che adesso risulta essere un terreno edificabile con potenzialità edificatoria residenziale, (una unica unità residenziale), oltre ai fabbricati esistenti ossia la villa ed il garage.

Pertanto si dovrà procedere alla determinazione del valore dei fabbricati e della potenzialità edificatoria che ha acquisito il terreno, si ricorda che fino all'approvazione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo, sono vigenti le norme di salvaguardia.

Per quanto concerne la porzione edificabile del resede pertinenziale; che risulta essere interessato quasi per l'intero, infatti la superfice catastale del resede, come detto, si sviluppa su di una superficie complessiva catastale di circa mq. 4.600, su cui insistono i due fabbricati, una porzione di detto resede in prossimità dell'ingresso su via di circa mq. 300, che risulta essere posta all'esterno della recinzione, come si evince dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione l'area di intervento risulta essere pari a mq. 4.200.

All'interno del resede si trovano due pozzi di adduzione dell'acqua il primo in prossimità del cancello d'ingresso ed il secondo nell'immediata vicinanza della villa; sempre sul resede insistono due vasche adibite a fontane, la prima è sita in prossimità del cancello d'ingresso e risulta essere scavata nel terreno con una profondità di circa ml. 1, la seconda fontana è posta di fronte alla villa, risulta essere in rilevato rispetto al terreno di circa ml. 0,50, entrambe le fontane sono in pessimo stato manutentivo ed attualmente sono in disuso; ancora sul resede in adiacenza del fabbricato principale nella parte tergale si trova ubicato un tunnel retrattile costituito da struttura metallica, telo impermeabile e binari di scorrimento, posato direttamente sul terreno, si trova in normale stato manutentivo, detta struttura ha copertura a due falde; detto manufatto non si configura come elemento urbanistico, data la sua natura provvisoria; infine sul resede nella parte margine destra per chi guarda la facciata principale della villa, si trova un manufatto ligneo, (capanna), delle dimensioni di ml. 3,10 x 3,60, con tetto in pendenza ad una falda con altezze interne ml. 2,25 e ml. 1,80, con pavimentazione interna in legno rilevata rispetto al piano di campagna, l'uso di questa capanna era quello di rimessa attrezzi, si trova in pessime condizioni manutentive con diversi elementi della pavimentazione interna, della tamponatura esterna e della copertura deteriorati e mancanti, anche questo manufatto risulta essere in disuso, si precisa che detta struttura è priva di fondamenta e basamenti è semplicemente appoggiata sul terreno, detto manufatto non ha atti abilitativi in merito alla sua edificazione.

Per quanto concerne la villa, si riporta che al momento del sopralluogo ossia il 18/04/2018 la scheda planimetrica risultava non essere conforme con lo stato dei luoghi in cui attualmente questi si trovano, in ottemperanza al proprio incarico lo scrivente ha informato, di tale circostanza l'illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. Pieschi Fabrizio il 30/05/2018 ed al contempo ha richiesto autorizzazione per provvedere alla regolarizzazione che è stata autorizzata in data 31/05/2018; il 14/06/2018 ed il 02/07/2018 sono stati eseguiti i sopralluoghi per il rilievo



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

dell'immobile. A seguito della procedura Docfa, presentata il 06/07/2018 a mezzo di invio telematico ed approvata ed inserita in banca dati con n. in atti dal 09/07/2018 (protocollo n.), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli esistenti identificativi, subalterni, che rappresentavano rispettivamente la villa, il garage oltre al resede pertinenziale; in seguito della procedura di aggiornamento catastale acquisiscono i seguenti nuovi identificativi, contrassegnati sempre al catasto fabbricati del Comune in foglio particella, ma identificati dal subalterno, (villa), subalterno, (garage) e subalterno il resede pertinenziale a comune fra la villa ed il garage.

Infine si segnala che al momento detto immobile non è urbanisticamente conforme, mentre catastalmente è stato regolarizzato con procedura Docfa di cui sopra; le difformità urbanistiche rilevate, fra lo stato dei luoghi attuale e quanto riportato negli elaborati grafici progettuali, (Concessione edilizia n°), consistono fondamentalmente: il vano caldaia è stato collegato con l'adiacente vano a mezzo di un'apertura sul muro divisorio; ancora in detto vano caldaia, è stata variata la sua destinazione in cantina; nel locale camera posto al piano primo, quello con dimensioni maggiori, aggettante su sul prospetto principale, in detto vano sono state realizzate due mazzette in legno, il vano così ottenuto è stato chiuso con una tenda, in tutto per la formazione di un guardaroba, infine si rilevano modesti spostamenti del posizionamento della aperture sui fronti e sulle partiture interne con limitati traslamenti anche di queste.

Così come l'immobile secondario ossia il garage anche detto immobile risulta non essere conforme, su detto immobile, si rilevano modesti dislocamenti del posizionamento dell'aperture sui fronti.

Le caratteristiche del bene, in questione sono le seguenti: pavimentazione in monocottura, su tutti i vani che costituiscono l'appartamento, ad esclusione della cantina la cui pavimentazione è costituita da mattonelle di klinker; le porte interne dell'appartamento sono in legno massello; così come la porta esterna di accesso risulta essere in legno massello, con controinfisso ancora ligneo con interposto vetro, mentre la porta esterna di accesso alla cantina risulta essere metallica; gli infissi esterni sono lignei con vetro singolo, sono dotati di persiane lignee di chiusura esterna; i rivestimenti verticali dei locali bagno w.c. sono costituiti da piastrelle in ceramica smaltata, così come il rivestimento verticale della zona cottura.

A servizio dell'unità immobiliare in questione risultano essere i seguenti impianti, la cui composizione e sezionatura mi è stata indicata dal Sig. coniuge della Sig.ra, legale rappresentante della società, eseguita, proprietaria dei beni in questione: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano, la tipologia del riscaldamento in essere risulta essere ventilata, con canalizzazioni e terminali radianti costituiti da bocchette ubicate in tutti i vani che costituiscono l'appartamento ad esclusione del vano cantina, della soffitta e del sottoscala; impianto elettrico autonomo; oltre l'impianto di adduzione idrica risulta essere collegato alla rete comunale così come l'impianto scarico delle acque reflue, che, risulta essere sempre, collegato alla rete comunale; oltre ad impianto di allarme.

Per quanto concerne il secondo fabbricato, ossia quello accessorio rispetto alla villa, costituito da un unico vano adibito a garage, anche questo, oggetto della presente



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

stima si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Le caratteristiche del bene, in questione sono le seguenti: pavimentazione in mattonelle di klinker; la porta esterna di accesso risulta essere in legno massello; gli infissi esterni sono lignei con vetro singolo, sono dotati di persiane lignee di chiusura esterna; inoltre è presente una tettoia a sbalzo posta sulla facciata principale del fabbricato risulta essere in legno; infine la copertura del fabbricato è costituita da un lastrico solario che si sviluppa su tutta la superficie coperta del fabbricato, risulta essere pavimentato con guaina in elastomeri bituminosi. A servizio di detta unità immobiliare risultano essere i seguenti impianti, la cui composizione e sezionatura mi è stata indicata dal Sig. coniuge della Sig.ra, legale rappresentante della società, esecutata, proprietaria dei beni in questione: impianto elettrico autonomo; oltre l'impianto di adduzione idrica che risulta essere collegato alla rete comunale così come l'impianto scarico delle acque reflue, che, risulta essere sempre, collegato alla rete comunale.

Nella tabella sottostante vengono riportate le dimensioni dei beni in questione, i due fabbricati oltre il resede pertinenziale, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il calcolo di questa viene effettuato con i seguenti criteri:

- . 100% delle superfici calpestabili;
 - . 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
 - . 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- Per il computo delle superfici accessorie devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
- . 50% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di garage pertinenziali;
 - . 40% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di soffitte e cantine pertinenziali;
 - . 20% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di sottoscala e sottotetti pertinenziali;
 - . 25% dei balconi e terrazzi scoperti
 - . 35% dei patii e dei porticati
 - . 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo
 - . 5% dei giardini di ville e villini.

CONSISTENZA VILLA PIANO TERRA			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
ingresso	10,20	--,--	3,70
doppio soggiorno	55,45	--,--	3,70-2,95
studio	20,10	--,--	3,70
disimpegno	10,70	--,--	2,95
bagno w.c.	4,58	--,--	2,95
cucina-soggiorno su tre vani	22,55	--,--	2,95
TOTALE	123,58	149,20	



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

CONSISTENZA VILLA PIANO PRIMO			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
disimpegno centrale	17,36	--,--	3,00
disimpegno destro	6,01	--,--	3,00
disimpegno sinistro	8,72	--,--	3,00
camera doppia	29,63	--,--	3,00
bagno w.c.	5,20	--,--	3,00
camera singola	13,50	--,--	3,00
camera doppia 1	18,73	--,--	3,00
Bagno w.c.	5,60	--,--	3,00
camera doppia 2	18,30	--,--	3,00
TOTALE	123,05	157,26	

Alle superfici sopra descritte in apposito schema, si devono aggiungere le superfici accessorie, ridotte in base al coefficiente di ponderazione sopra esposto per cui avremo:

PIANO TERRA

loggiato mq. $48,72 \times 35\% =$ Mq. 17,05
sottoscala mq. $5,74 \times 20\% =$ Mq. 1,15
cantina mq. $7,49 \times 40\% =$ Mq. 3,00
garage mq. $24,24 \times 50\% =$ Mq. 12,12
resede mq. $4.330,00 \times 5\% =$ Mq. 230,00

PIANO PRIMO

terrazzo mq. $14,61 \times 25\% =$ Mq. 3,65
loggia mq. $5,00 \times 35\% =$ Mq. 1,75
lastrico solare mq. $32,52 \times 10\% =$ Mq. 3,25

PIANO SECONDO

soffitta mq. $89,65 \times 40\% =$ Mq. 35,86
sottotetto mq. $5,70 \times 20\% =$ Mq. 1,14
sottotetto 1 mq. $19,16 \times 20\% =$ Mq. 3,83

Per cui la superficie reale commerciale del bene in questione risulta essere pari a:

Mq. $149,20 + 157,26 + 17,05 + 1,15 + 3,00 + 12,12 + 216,50 + 3,65 + 1,75 + 3,25 + 35,86 + 1,14 + 3,83 =$ mq. 619,26.

Superficie reale commerciale:

Superficie unità immobiliare = mq. 605,76

Superficie Convenzionale Vendibile

Superficie unità abitativa mq. $605,76 \times 100\% =$ mq. 605,76

Per quanto concerne la porzione edificabile resede pertinenziale ai due fabbricati che adesso risulta essere un terreno edificabile con potenzialità edificatoria residenziale, (una unica unità residenziale), di mq. 120 di S.E. oltre ai fabbricati esistenti ossia la villa ed il garage.

Superficie di Intervento

Superficie Edificabile mq. 120,00

Per quanto riguarda la villa, sopra descritta, detto bene risulta essere rappresentata presso Agenzia del Territorio della Provincia di al Catasto dei Fabbricati del



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

Comune censuario di in Foglio, Particella, Subalterno, Categoria, Classe, Consistenza vani, Superficie Catastale Totale m², Totale escluse aree scoperte m², Rendita Catastale di Euro - via n. - piano T - 1 - 2.

Per quanto concerne il garage ed il lastrico solare sopra descritti, detti beni risultano essere sempre rappresentati presso Agenzia del Territorio della Provincia di al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio, Particella, Subalterno, Categoria, Classe, Consistenza m², Superficie Catastale Totale m², Rendita Catastale di Euro - via n. - piano T.

Infine per quanto riguarda il resede pertinenziale a comune fra le due unità immobiliari, la villa ed il garage, sopra descritti, detto bene risulta essere ancora rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio, Particella, Subalterno, partita **A, Bene Comune Non Censibile**, privo Categoria, Classe, Consistenza, Superficie Catastale e Rendita Catastale. - n. - piano T.

Si fa presente, che i beni sopra descritti, sono stati interessati, da procedura Docfa, per l'aggiornamento dello stato dei luoghi, presentata il 06/07/2018, a mezzo di invio telematico, approvata ed inserita in banca dati con n. in atti dal 09/07/2018 (protocollo n. AR0051096), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli identificativi della villa, del garage e del resede pertinenziale, identificati rispettivamente dal subalterno e si costituivano gli attuali identificativi.

Pare evidente che quanto sopra descritto formi due lotti, composti come riportato nella loro descrizione, di seguito una breve descrizione ed identificazione:

Lotto UNO

- Fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato annesso posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale, adibito a garage, è pertinenza dei due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati, detti beni sono posti in Comune di (Ar) Località via al civico; il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è adibito a garage che si dislocata su di un unico piano fuori terra, oltre il resede pertinenziale ai due fabbricati, che si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili, risulta avere potenzialità edificatoria residenziale, (una unica unità residenziale); detti immobili sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio Particella Subalterni, rispettivamente identificanti il resede pertinenziale, la villa, ed il garage.

Aggiornamento Risposta al quesito 17:

Lotto UNO

Per quanto concerne il valore del lotto 1, al cui interno si trovano i seguenti beni che lo costituiscono:

Trattasi di un fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale adibito a garage, è pertinenza dei due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati, detti beni sono posti in Comune di (Ar) Località via al civico; il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è un garage che si dislocata su di un unico piano fuori terra, mentre il resede pertinenziale ai due



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

fabbricati, come già detto, si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili.

Detti immobili sono rappresentati all'Agenzia del Territorio di nel Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio Particella Subalterni (precedentemente della variazione Docfa per l'aggiornamento allo stato dei luoghi attuale erano identificati dai subalterni); nello specifico la villa, risulta essere rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio, Particella, Subalterno, Categoria, Classe, Consistenza vani, Superficie Catastale Totale m², Totale escluse aree scoperte m², Rendita Catastale di Euro - via n. - piano T - 1 - 2.

Il garage ed il relativo lastrico solare superiore, risultano essere sempre rappresentati presso Agenzia del Territorio della Provincia di al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio, Particella, Subalterno, Categoria, Classe, Consistenza m², Superficie Catastale Totale m², Rendita Catastale di Euro - via n. - piano T.

Il resede pertinenziale a comune fra le due unità immobiliari, villa e garage, sopra descritti, risulta essere ancora rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio, Particella, Subalterno, partita **A, Bene Comune Non Censibile**, privo Categoria, Classe, Consistenza, Superficie Catastale e Rendita Catastale. - via n. - piano T.

Si fa presente, che i beni sopra descritti, sono stati interessati, da procedura Docfa, per l'aggiornamento dello stato dei luoghi, presentata il 06/07/2018, a mezzo di invio telematico, approvata ed inserita in banca dati con n. in atti dal 09/07/2018 (protocollo n.), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli identificativi della villa, del garage e del resede pertinenziale, identificati rispettivamente dal subalterno e si costituivano gli attuali identificativi.

L'accesso ai beni avviene direttamente da via San Quirico, successivo passaggio sul resede pertinenziale a comune fra i due fabbricati.

Il fabbricato principale ossia quello adibito ad unità abitativa, come già detto, è dislocato su tre piani fuori terra, ed è così composto:

Piano terra: loggiato, ingresso, doppio soggiorno, studio, disimpegno centrale, bagno w.c., cucina-soggiorno che si sviluppa su tre vani uniti fra loro di fatto, dal terzo vano si accede direttamente al resede pertinenziale, oltre una cantina a cui si accede dal soggiorno, detto vano inoltre risulta essere collegato direttamente con il resede, si riporta inoltre che dall'ingresso si diparte una prima rampa di scale che collega l'ingresso ed il soggiorno doppio con gli altri vani che formano il piano terra, infine dal disimpegno centrale si sviluppa rampa di scale interne che collegano il piano terra al piano primo, sotto a detta rampa di scale con ingresso dal disimpegno centrale si trova un sottoscala.

Piano primo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che si diparte dal piano terra ed arriva al piano primo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale, si trova su di un disimpegno centrale da cui si dipartono due ulteriori disimpegni laterali posti rispettivamente alla destra ed alla sinistra di questo, dal disimpegno



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

centrale si accede ad una camera con guardaroba, ed ad un terrazzo che si sviluppa sulla copertura del loggiato, (si trova ubicato sul prospetto principale), dal primo del due disimpegno laterali, (quello di destra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a due camere di cui un doppia con guardaroba ed una singola, oltre un bagno w.c. posto fra le due camere; dal secondo disimpegno, (quello di sinistra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a una camera con guardaroba da cui poi si accede ad una loggia, oltre un locale bagno w.c.; infine dal disimpegno centrale si diparte una rampa di scale di scale interne che collega il piano primo al piano secondo e come già detto il piano primo al piano terra.

Piano secondo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che parte dal piano primo ed arriva al piano secondo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale si trova su di una soffitta che si sviluppa su tutto il piano oltre a due sottotetti posti uno a destra e l'altro a sinistra del vano scale.

Il secondo fabbricato ossia quello accessorio rispetto alla villa risulta essere dislocato su di un unico piano fuori terra, vi si accede direttamente dal resede pertinenziale è costituito da un unico vano destinato a garage, sulla parte frontale in corrispondenza della porta di accesso è posta una tettoia a sbalzo, la parte superiore del manufatto è destinata a lastrico solare e vi si accede tramite rampa di scale esterne.

I beni oggetto della presente stima si trovano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Il resede esterno pertinenziale, a comune fra i due fabbricati, di forma trapezoidale poligonale irregolare, risulta essere in lieve declivio verso via, si sviluppa su di una superficie complessiva catastale di circa mq. 4.600, su cui insistono i due fabbricati, risulta essere delimitato su tre lati con recinzione in maglia sciolta ad esclusione del tratto in prossimità dell'ingresso su via dove è delimitata da muretto in laterizio e sovrastante recinzione in elementi metallici, si riporta che una porzione di circa mq. 300, risulta essere posta all'esterno della recinzione; il quarto lato ossia quello a confine con l'adiacente terreno identificato dalla particella, (sempre della stessa proprietà). Su detto resede nella parte limitrofa a via è presente alberatura costituita da piante di pino, mentre nella parte a monte rispetto all'ingresso, dietro i fabbricati, l'alberatura è costituita da piante di quercia; il resede, quasi per intero, compresa la sua porzione posta all'esterno della recinzione, risulta avere potenzialità edilizia, a seguito dell'adozione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo ai sensi della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65 s.m.i. del Rapporto Ambientale ai sensi della Legge Regionale Toscana 12/02/2010 n. 10 e s.m.i., con atto deliberativo del Consiglio Comunale n° 18 del 24/04/2024; nel Piano Operativo, nella tavola grafica denominata PO.1, Discipline nel Territorio Urbanizzato, il terreno in questione, è identificato dall'intera particella catastale, 131 del foglio 15, ricade quasi per intero nell'area denominata con acronimo ID1.04, detta area è disciplinata come "PO_Aree Trasformazione_Zone" nello specifico come "aree di concentrazione della nuova edificazione", inoltre in detta area risulta essere ulteriormente disciplinata dagli "strumenti ed i modi di attuazione" con Interventi diretti, (ID o IP).

Nell'allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, dove sono raccolte le schede Normative relativi agli Interventi Diretti, nello specifico queste



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

prescrivono:

.....,

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 4.200 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Opere e attrezzature pubbliche

Dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia di parcheggi lungo la viabilità

Disposizioni specifiche

L'area per la nuova edificazione ricade all'interno di un'area boscata.

Disposizioni specifiche

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione esistente;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, lettera G del D.lgs. n. 42/2004

Pertanto si dovrà procedere alla determinazione del valore dei fabbricati e della potenzialità edificatoria che ha acquisito il terreno, si ricorda che fino all'approvazione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo, sono vigenti le norme di salvaguardia.

Per quanto concerne la porzione edificabile del resede pertinenziale; che risulta essere interessato quasi per l'intero, infatti la superficie catastale del resede, come detto, si sviluppa su di una superficie complessiva catastale di circa mq. 4.600, su cui insistono i due fabbricati, una porzione di detto resede in prossimità dell'ingresso su via di circa mq. 300, che risulta essere posta all'esterno della recinzione, come si evince dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione l'area di intervento risulta essere pari a mq. 4.200.

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili.

La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, è risultato il metro quadro di superficie lorda commerciale.

Nella tabella sottostante vengono riportate le dimensioni dei beni in questione, i due fabbricati oltre il resede pertinenziale, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il calcolo di questa viene effettuato con i seguenti criteri:

- . 100% delle superfici calpestabili;
- . 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- . 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;

Per il computo delle superfici accessorie devono essere utilizzati i seguenti criteri



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

di ponderazione:

- . 50% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di garage pertinenziali;
- . 40% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di soffitte e cantine pertinenziali;
- . 20% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di sottoscala e sottotetti pertinenziali;
- . 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- . 35% dei patii e dei porticati
- . 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo
- . 5% dei giardini di ville e villini.

CONSISTENZA VILLA PIANO TERRA			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
ingresso	10,20	--,--	3,70
doppio soggiorno	55,45	--,--	3,70-2,95
studio	20,10	--,--	3,70
disimpegno	10,70	--,--	2,95
bagno w.c.	4,58	--,--	2,95
cucina-soggiorno su tre vani	22,55	--,--	2,95
TOTALE	123,58	149,20	

CONSISTENZA VILLA PIANO PRIMO			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
disimpegno centrale	17,36	--,--	3,00
disimpegno destro	6,01	--,--	3,00
disimpegno sinistro	8,72	--,--	3,00
camera doppia	29,63	--,--	3,00
bagno w.c.	5,20	--,--	3,00
camera singola	13,50	--,--	3,00
camera doppia 1	18,73	--,--	3,00
Bagno w.c.	5,60	--,--	3,00
camera doppia 2	18,30	--,--	3,00
TOTALE	123,05	157,26	

Alle superfici sopra descritte in apposito schema, si devono aggiungere le superfici accessorie, ridotte in base al coefficiente di ponderazione sopra esposto per cui avremo:

PIANO TERRA

loggiato	mq.	48,72 x 35% =	Mq. 17,05
sottoscala	mq.	5,74 x 20% =	Mq. 1,15
cantina	mq.	7,49 x 40% =	Mq. 3,00
garage	mq.	24,24 x 50% =	Mq. 12,12
resede	mq.	4.330,00 x 5% =	Mq. 216,50

PIANO PRIMO

terrazzo	mq.	14,61 x 25% =	Mq. 3,65
----------	-----	---------------	----------



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051

TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

loggia mq. 5,00 x 35% = Mq. 1,75

lastrico solare mq. 32,52 x 10% = Mq. 3,25

PIANO SECONDO

soffitta mq. 89,65 x 40% = Mq. 35,86

sottotetto mq. 5,70 x 20% = Mq. 1,14

sottotetto 1 mq. 19,16 x 20% = Mq. 3,83

Per cui la superficie reale commerciale del bene in questione risulta essere pari a:

Mq. 149,20 + 157,26 + 17,05 + 1,15 + 3,00 + 12,12 + 216,50 + 3,65 + 1,75 + 3,25 + 35,86

+ 1,14 + 3,83 = mq. 605,76.

Superficie reale commerciale:

Superficie unità immobiliare = mq. 605,76

Superficie Convenzionale Vendibile

Superficie unità abitativa mq. 605,76 x 100% = mq. 605,76

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione e tutto quanto descritto nei punti precedenti.

Veduto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 1.500,00 per metro quadrato.

Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, il valore del bene immobiliare in questione risulta essere: questione risulta essere:

VALORE DI MERCATO DEL BENE					
Destinazione	Sup.Conv. Vendibile	Coefficiente Ponderazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Commerciale
Villa/garage/resede	605,76	1,00	605,76	1.500,00	908.640,00

Quindi il valore di mercato dei beni in questione sarà pari a:

Euro 908.640,00 Valore di Mercato della villa, garage e resede pertinenziale

Inoltre devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato, in funzione allo stato del bene ed in particolare le correzioni di stima riguardano:

- I costi per la regolarizzazione urbanistica, dei beni in questione, comprensivi di Sanzione Pecuniaria, Diritti Comunali e Spese Tecniche, quantificati in Totali Euro 3.092,00 (cassa di previdenza ed assistenza oltre iva entrambe escluse).
- I costi per le verifiche, adeguamenti e certificazioni degli impianti a servizio dei beni in questione, quantificati in Euro 10.300,00.

Detti costi dovranno essere detratti al valore di mercato del bene; pertanto avremo:

Euro 908.640,00 - 13.392,00 = **Euro 895.248,00 Valore di Mercato villa, garage e resede pert.**

Per quanto concerne la porzione edificabile resede pertinenziale; analogamente ai precedenti beni, il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili.

La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, sono risultati il metro quadro di superficie edificabile realizzabile, in merito alla potenzialità edilizia ed il metro quadro di superficie libera per il terreno sprovvisto di potenzialità edificatoria.

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto del suo andamento, della sua potenzialità edilizia e di quanto descritto nei punti precedenti.

Alla luce di quanto sopra detto occorre fare una prima stima sulla potenzialità edilizia ed una seconda per l'area libera.

La prima stima relativa all'area edificabile, da informazioni prese e dal confronto con aree edificabili similari vi ritiene un valore di Euro e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 300,00 per metro quadrato di S.E..

Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, il valore della porzione del terreno sopra riportato, con potenzialità edificatoria, risulta essere:

VALORE DI MERCATO DEL BENE					
Destinazione	Superficie	Coefficiente Ponderazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Commerciale
S.E.	120,00	1,00	120,00	300,00	36.000,00

Quindi il valore di mercato totale del terreno con potenzialità edificatoria sarà pari a:

Euro 36.000,00 Valore di Mercato resede con potenzialità edificabile

Pertanto il valore del lotto sarà dato dalla sommatoria del valore dei fabbricati esistenti, (villa e garage), del resede pertinenziale e del valore del resede pertinenziale con potenzialità edificatoria, per cui avremo:

Euro 895.248,00 + 36.000,00 = **Euro 931.248,00 Valore di Mercato Lotto Uno**

Il valore di mercato del lotto in questione, stimato, dovrà subire un'ulteriore riduzione, in forza dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si stabilisce che questa, incida, riducendo il valore di mercato del lotto in questione del 15%; pertanto avremo:

Euro 931.248,00 x 85% = Euro 791.560,80

Per cui il valore del Lotto Uno ridotto in forza dell'assenza della garanzia per vizi del lotto sarà pari ad **EURO 792.000,00** (diconsi **Euro Settecentonovantaduemila/00**).

A detto valore, si dovranno applicare gli abbattimenti percentuali generati dalle 5 aste fin qui tenutesi, così come disposto dal decreto dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, lo scrivente in adempimento a detto prescritto, riporta che il lotto uno nella sua attuale conformazione, villa, garage e resede pertinenziale è stato interessato da due tentativi di vendita non andati a buon fine; il valore di stima a



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

seguito della formazione del terzo lotto, (04/02/2021), con scorporo della porzione di terreno edificabile identificato dalla particella 135, è pari ad Euro 780.000,00, (valore di stima del lotto uno nell'attuale conformazione), il primo in data 23/12/2021 ad Euro 624.000,00, (riduzione del 20% del valore di stima del 04/02/2021); il terzo in data 17/03/2022 ad Euro 499.200,00, (riduzione del 20% del valore del primo tentativo stima); in funzione di quanto sopra esposto dovremo fare una prima riduzione del 20% del valore di stima aggiornato e successivamente fare un'ulteriore riduzione sempre del 20% del valore di stima aggiornato in precedenza ridotto, per cui avremo:

Euro 792.000 x 80% = Euro 633.600,00 prima riduzione

Euro 633.600 x 80% = Euro 506.880,00 seconda ed ultima riduzione

Per cui il valore del lotto uno ridotto in base agli abbattimenti percentuali generati dai precedenti tentativi di vendita così come disposto dal decreto dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari; sarà **EURO 507.000,00** (diconsi **Euro Cinquecentosettemila/00**).

San Giovanni Valdarno 30 Aprile 2025

il Perito Esperto Nominato

Geometra Simone Moretti





simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -



RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

LOTTO UNO



VILLA, GARAGE, RESEDE PERTINENZIALE

Ubicazione:

Comune di (Ar) Località via al civico

Descrizione:

Trattasi di un fabbricato in villa indipendente, con un piccolo fabbricato posto in un corpo di fabbrica staccato rispetto al principale, è pertinenza dei due fabbricati un resede di rigiro sui quattro lati ai due fabbricati.

Il fabbricato principale, (la villa), è un'unità abitativa dislocata su tre piani fuori terra, il fabbricato accessorio che costituisce un corpo di fabbrica staccato rispetto al fabbricato principale in cui si trova l'unità abitativa, è un garage che si dislocata su di un unico piano fuori terra, ed il resede pertinenziale comune ai due fabbricati, che si sviluppa di rigiro sui quattro lati di entrambi gli immobili. L'accesso ai beni avviene direttamente da via, successivo passaggio sul resede pertinenziale a comune fra i due fabbricati.

Il fabbricato principale ossia quello adibito ad unità abitativa, come già detto, è dislocato su tre piani fuori terra, ed è così composto:

Piano terra: loggiato, ingresso, doppio soggiorno, studio, disimpegno centrale, bagno w.c., cucina-soggiorno che si sviluppa su tre vani uniti fra loro di fatto, dal terzo vano si accede direttamente al resede pertinenziale, oltre una cantina a cui si accede dal soggiorno, detto vano inoltre risulta essere collegato direttamente con il resede, si riporta inoltre che dall'ingresso si diparte una prima rampa di scale che collega l'ingresso ed il soggiorno doppio con gli altri vani che formano il piano terra, infine dal disimpegno centrale si sviluppa rampa di scale interne che collegano il piano terra al piano primo, sotto a detta rampa di scale con ingresso dal disimpegno centrale si trova un sottoscala.

Piano primo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che si diparte dal piano terra ed arriva al piano primo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale, si trova su di un disimpegno centrale da cui si dipartono due ulteriori disimpegni laterali posti rispettivamente alla destra ed alla sinistra di questo, dal disimpegno centrale si accede ad una camera con guardaroba, ed ad un terrazzo che si sviluppa sulla copertura del loggiato, (si trova ubicato sul prospetto principale), dal primo dei due disimpegni laterali, (quello di destra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a due camere di cui una doppia con guardaroba ed una singola, oltre un bagno w.c. posto fra le due camere; dal secondo disimpegno, (quello di sinistra rispetto a chi arriva dal vano scale), si accede a una camera con guardaroba da cui poi si accede ad una loggia, oltre un locale bagno w.c.; infine dal disimpegno centrale si diparte una rampa di scale di scale interne che collega il piano primo al piano secondo e come già detto il piano primo al piano terra.

Piano secondo: vi si accede tramite la rampa di scale interne che parte dal piano





simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

primo ed arriva al piano secondo, per chi raggiunge detto piano dalla rampa di scale si trova su di una soffitta che si sviluppa su tutto il piano oltre a due sottotetti posti uno a destra e l'altro a sinistra del vano scale.

Il secondo fabbricato ossia quello accessorio rispetto alla villa risulta essere dislocato su di un unico piano fuori terra, vi si accede direttamente dal resede pertinenziale è costituito da un unico vano destinato a garage, sulla parte frontale in corrispondenza della porta di accesso e posta una tettoia a sbalzo, la parte superiore del manufatto è destinata a lastrico solare e vi si accede tramite rampa di scale esterne.

Il resede esterno pertinenziale di forma trapezoidale poligonale irregolare, risulta essere in lieve declivio verso via si sviluppa su di una superficie complessiva catastale di circa mq. 4.600, su cui insistono i due fabbricati, risulta essere delimitato su tre lati con recinzione in maglia sciolta ad esclusione del tratto in prossimità dell'ingresso su via dove è delimitata da muretto in laterizio e sovrastante recinzione in elementi metallici, si riporta che una porzione di circa mq. 300, risulta essere posta all'esterno della recinzione; il quarto lato ossia quello a confine con l'adiacente terreno identificato dalla particella (sempre della stessa proprietà); su detto resede nella parte limitrofa a via è presente alberatura costituita da piante di pino, mentre nella parte a monte rispetto all'ingresso, dietro i fabbricati, l'alberatura è costituita da piante di quercia. All'interno del resede si trovano due pozzi di adduzione dell'acqua il primo in prossimità del cancello d'ingresso ed il secondo nell'immediata vicinanza della villa; sempre sul resede insistono due vasche adibite a fontane, la prima è sita in prossimità del cancello d'ingresso e risulta essere scavata nel terreno con una profondità di circa ml. 1, la seconda fontana è posta di fronte alla villa, risulta essere in rilevato rispetto al terreno di circa ml. 0,50, entrambe le fontane sono in pessimo stato manutentivo ed attualmente sono in disuso; ancora sul resede in adiacenza del fabbricato principale nella parte tergale si trova ubicato un tunnel retrattile costituito da struttura metallica, telo impermeabile e binari di scorrimento, posato direttamente sul terreno, si trova in normale stato manutentivo, detta struttura ha copertura a due falde; detto manufatto non si configura come elemento urbanistico, data la sua natura provvisoria; infine sul resede nella parte margine destra per chi guarda la facciata principale della villa, si trova un manufatto ligneo, (capanna), delle dimensioni di ml. 3,10 x 3,60, con tetto in pendenza ad una falda con altezze interne ml. 2,25 e ml. 1,80, con pavimentazione interna in legno rilevata rispetto al piano di campagna, l'uso di questa capanna era quello di rimessa attrezzi, si trova in pessime condizioni manutentive con diversi elementi della pavimentazione interna, della tamponatura esterna e della copertura deteriorati e mancanti, anche questo manufatto risulta essere in disuso, si precisa che detta struttura è priva di fondamenta e basamenti è semplicemente appoggiata sul terreno, detto manufatto non ha atti abilitativi in merito alla sua edificazione.

Si riporta che quasi per intero resede, compresa la sua porzione posta all'esterno della recinzione, risulta avere potenzialità edilizia, a seguito dell'adozione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo ai sensi della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65 s.m.i. del Rapporto Ambientale ai sensi della Legge Regionale





simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

Toscana 12/02/2010 n. 10 e s.m.i., con atto deliberativo del Consiglio Comunale n° 18 del 24/04/2024; nel Piano Operativo, nella tavola grafica denominata PO.1, Discipline nel Territorio Urbanizzato, il terreno in questione, è identificato dall'intera particella catastale, 131 del foglio 15, ricade quasi per intero nell'area denominata con acronimo ID1.04, detta area è disciplinata come "PO_Aree_Trasformazione_Zone" nello specifico come "aree di concentrazione della nuova edificazione", inoltre in detta area risulta essere ulteriormente disciplinata dagli "strumenti ed i modi di attuazione" con Interventi diretti, (ID o IP). Per quanto concerne la porzione edificabile resede pertinenziale; che risulta essere interessato quasi per l'intero, infatti la superficie catastale del resede, come detto, questo si sviluppa su di una superficie complessiva catastale di circa mq. 4.600, su cui insistono i due fabbricati, (villa e garage), una porzione di detto resede in prossimità dell'ingresso su via di circa mq. 300, che risulta essere posta all'esterno della recinzione; come si evince dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione l'area di intervento risulta essere pari a mq. 4.200.

Pertanto si dovrà procedere alla determinazione del valore dei fabbricati e della potenzialità edificatoria che ha acquisito il terreno, si ricorda che fino all'approvazione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo, sono vigenti le norme di salvaguardia.

Per quanto concerne la villa, si riporta che al momento del sopralluogo ossia il 18/04/2018 la scheda planimetrica risultava non essere conforme con lo stato dei luoghi in cui attualmente questi si trovano, in ottemperanza al proprio incarico lo scrivente ha informato, di tale circostanza l'illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. Pieschi Fabrizio il 30/05/2018 ed al contempo ha richiesto autorizzazione per provvedere alla regolarizzazione che è stata autorizzata in data 31/05/2018; il 14/06/2018 ed il 02/07/2018 sono stati eseguiti i sopralluoghi per il rilievo dell'immobile. A seguito della procedura Docfa, presentata il 06/07/2018 a mezzo di invio telematico ed approvata ed inserita in banca dati con n. in atti dal 09/07/2018 (protocollo n.), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli esistenti identificativi, subalterni, che rappresentavano rispettivamente la villa, il garage oltre al resede pertinenziale; in seguito della procedura di aggiornamento catastale acquisiscono i seguenti nuovi identificativi, contrassegnati sempre al catasto fabbricati del Comune in foglio particella, ma identificati dal subalterno, (villa), subalterno, (garage) e subalterno il resede pertinenziale a comune fra la villa ed il garage.

Infine si segnala che al momento detto immobile non è urbanisticamente conforme, mentre catastalmente è stato regolarizzato con procedura Docfa di cui sopra; le difformità urbanistiche rilevate, fra lo stato dei luoghi attuale e quanto riportato negli elaborati grafici progettuali, (Concessione edilizia n°), consistono fondamentalmente: il vano caldaia è stato collegato con l'adiacente vano a mezzo di un'apertura sul muro divisorio; ancora in detto vano caldaia, è stata variata la sua destinazione in cantina; nel locale camera posto al piano primo, quello con dimensioni maggiori, aggettante su sul prospetto principale, in detto vano sono state realizzate due mazzette in legno, il vano così ottenuto è stato chiuso con una



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

tenda, in tutto per la formazione di un guardaroba, infine si rilevano modesti traslamenti del posizionamento della aperture sui fronti e sulle partiture interne con limitati traslamenti anche di queste.

I beni oggetto della presente stima si trovano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Dati catastali attuali:

Per quanto riguarda l'appartamento e la cantina, sopra descritti, detti beni risultano essere rappresentati presso Agenzia del Territorio della Provincia di al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio, Particella, Subalterno, Categoria, Classe, Consistenza vani, Superficie Catastale Totale m², Totale escluse aree scoperte m², Rendita Catastale di Euro - via n. - piano T - 1 - 2.

Per quanto concerne il garage ed il lastrico solare sopra descritti, detti beni risultano essere sempre rappresentati presso Agenzia del Territorio della Provincia di al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio, Particella, Subalterno, Categoria, Classe, Consistenza m², Superficie Catastale Totale m², Rendita Catastale di Euro - via n. - piano T.

Infine per quanto riguarda il resede pertinenziale a comune fra le due unità immobiliari, l'appartamento e garage, sopra descritti, detto bene risulta essere ancora rappresentato presso Agenzia del Territorio della Provincia di al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di in Foglio, Particella, Subalterno, partita A, Bene Comune Non Censibile, privo Categoria, Classe, Consistenza, Superficie Catastale e Rendita Catastale. - via n. - piano T.

Si fa presente, che i beni sopra descritti, sono stati interessati, da procedura Docfa, per l'aggiornamento dello stato dei luoghi, presentata il 06/07/2018, a mezzo di invio telematico, approvata ed inserita in banca dati con n. in atti dal 09/07/2018 (protocollo n.), con causale scorporo bene comune non censibile ed esatta rappresentazione grafica; con detta variazione si sopprimevano gli identificativi della villa, del garage e del resede pertinenziale, identificati rispettivamente dal subalterno e si costituivano gli attuali identificativi.

Si ritiene necessario fare presente che la rendita dei beni sopracitati, è una rendita proposta come da D.M. 701/94.

Superficie commerciale:

La superficie commerciale della villa, del garage e del resede pertinenziale risulta essere pari a mq. 605,76; il resede pertinenziale con potenzialità edilizia risulta composto dalla superficie edificabile d'intervento pari a mq. 120.

Stima:

Il valore del lotto in questione, identificato con il numero uno, oggetto di pignoramento, detratto delle spese non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta essere pari ad EURO 792.000,00 (diconsi Euro Settecentonovaduemila/00); su detto valore si dovranno applicare gli abbattimenti percentuali generati dalle 5 aste fin qui tenutesi, così come disposto dal decreto dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari.

Per cui il valore del lotto uno ridotto in base agli abbattimenti percentuali



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. -

generati dai precedenti tentativi di vendita così come disposto dal decreto dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari; sarà **EURO 507.000,00** (diconsi **Euro Cinquecentosettemila/00**).



San Giovanni Valdarno 30 Aprile 2025

il Perito Esperto Nominato

Geometra Simone Moretti





simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n°/..... R.G.E. -

Creditore Procedente:

Debitore:

Giudice Istruttore: Dottorssa ILARIA BENINCASA



TRIBUNALE DI AREZZO

SETTORE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geometra Simone Moretti, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1219, con Studio Professionale in San Giovanni Valdarno, via Rosai n.6, Codice Fiscale. MRTSMN70E23H901F e Partita Iva 001602260513.

premesse

che con decreto del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorssa Iliara Benincasa del 04/12/2017 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n° R.G.E.;

In data 10/02/2021 l'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorssa Lucia Bruni, disponeva che il ctu nominato depositi nota integrativa sulla situazione urbanistica del terreno dopo la scadenza del 19 maggio 2021 al fine di verificare la destinazione del terreno e l'eventuale messa in vendita come terzo lotto.

Lo scrivente in osservanza del decreto dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorssa Lucia Bruni, riporta:

- Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le verifiche consultando il Regolamento Urbanistico on-line, da cui è emersa una situazione invariata rispetto all'ultima verifica del Settembre 2020; il terreno in questione risulta essere sempre ubicato nell'area identificata come Area di Trasformazione, ha rideterminato detta area facendola coincidere su di un'unica particella catastale, ossia la particella del foglio, senza più interessare l'attigua particella, In detta area di trasformazione dove si prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, (come riportato nel parere favorevole di regolarità tecnica del 19/02/2020 dell'Unione dei Comuni del, Servizio associato pianificazione urbanistica, edilizia e catasto di ambito comunale tra l'Unione dei Comuni del ed il Comune di, Sede Operativa di la ripermetrazione riguarda esclusivamente la rappresentazione cartografica, senza nulla incidere sulla disciplina dei suoli), pertanto rimangono valide le prescrizioni ed i parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fibocchi.
- Dovranno comunque essere mantenute le alberature esistenti nell'area indicata come verde privato.

- Come già detto nella propria nota del Settembre 2020 il Regolamento Urbanistico Comunale di è entrato in vigore il 20/05/2015, in funzione della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 20, parte II, del 20/05/2015, per cui la scadenza quinquennale sarebbe stata il



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar

tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n°/..... R.G.E. -

19/05/2022, ma con la Legge Regionale n. 31 del 29/05/2020, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 49, parte prima, del 5 giugno 2020 sono stati prorogati di un anno i termini di efficacia dei regolamenti urbanistici o delle relative varianti, in scadenza nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2020, sono prorogati di un anno, (art. 1, comma 2), detta proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e dovuta per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19.

Lo scrivente segnala che il regolamento urbanistico che consente la formazione del terzo lotto ha validità temporale limitata, infatti come riportato al primo punto, la validità è prorogata per l'emergenza Covid 19 di un anno dalla sua scadenza naturale che era il 20/05/2020 pertanto la validità dello strumento urbanistico è fino al 20/05/2021, oltre tale data non è dato di sapere quale sarà la destinazione di detta area.

- Successivamente con la Legge Regionale 14/05/2021 n. 15 "Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica in relazione al perdurare della situazione di emergenza sanitaria Covid 19", con detta legge, si variano "i termini di efficacia delle previsioni urbanistiche dei piani operativi e dei regolamenti urbanistici in scadenza dal 23 febbraio 2020 al 30 dicembre 2021, vengono prolungati tutti fino al 31 dicembre 2021".
- Nel frattempo l'Amministrazione Comunale di Castiglion Fibocchi con delibera di Giunta Comunale n. 56 del 28/05/2021 ha provveduto ad avviare il procedimento di formazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo del Comune di Castiglion Fibocchi, (avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della Legge regionale n. 65/2014 e dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR e presa d'atto del documento preliminare per la VAS di cui all'art. 23 della Legge regionale n. 10/2010); dal colloquio avuto con l'Architetto responsabile dell'Area Gestione del Territorio Sportello Unico Edilizia e Ambiente sembra che per il termine di scadenza dato dalla Legge Regionale 14/05/2021 n. 15 del 31/12/2021, sia per il Piano Strutturale che per il Piano Operativo questi siano per lo meno adottati.

Il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per l'esecuzione immobiliare per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

San Giovanni Valdarno 16 Agosto 2021

il Perito Esperto Nominato

Geometra Simone Moretti





simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027san giovanni valdarno ar tel.-fax

055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n°/..... R.G.E. -

Creditore Procedente:

Debitore:

Giudice Istruttore: Dottorressa ILARIA BENINCASA



TRIBUNALE DI AREZZO

SETTORE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geometra Simone Moretti, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1219, con Studio Professionale in San Giovanni Valdarno, via Rosai n.6, Codice Fiscale. MRTSMN70E23H901F e Partita Iva 001602260513.

premesse

che con decreto del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorressa Iliara Benincasa del 04/12/2017 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n° R.G.E.

In data 22/09/2021 l'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorressa Lucia Bruni, disponeva che il ctu nominato depositi nota integrativa sulla situazione dispone che il ctu nominato verifichi l'adozione del nuovo strumento urbanistico dopo il 31.12.2021 e depositi relazione in atti.

Lo scrivente in osservanza del decreto dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorressa Lucia Bruni, riporta:

- La Legge Regionale 01/12/2021 n. 47 "Misure di semplificazione in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale e adeguamento ai rilievi di costituzionalità. Modifiche alla L.R. 65/2014 e alla L.R. 31/2020"; nello specifico l'articolo 43 della citata legge, proroga il termine con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica al 31/12/2022; detta norma modifica l'articolo 1 della L.R. 31/2020 sia il comma 1 che il comma 2 di detto articolo le parole: "30 dicembre 2021" sono sostituite dalle seguenti: "30 dicembre 2022" e le parole: "31 dicembre 2021" sono sostituite dalle seguenti: "31 dicembre 2022"; pertanto il termini di efficacia delle previsioni urbanistiche dei piani operativi e dei regolamenti urbanistici in scadenza dal 23 febbraio 2020 al 30 e 31 dicembre 2021, vengono prolungati fino al 30 e 31 dicembre 2022".

Il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per l'esecuzione immobiliare per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

San Giovanni Valdarno 24 Gennaio 2022

il Perito Esperto Nominato

Geometra Simone Moretti





simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027san giovanni valdarno ar tel.-fax

055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n°/..... R.G.E. -

Creditore Procedente:



Debitore:

Giudice Istruttore:

Dottorssa ELISABETTA RONDINÒ DI MIGLIONE



TRIBUNALE DI AREZZO

SETTORE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geometra Simone Moretti, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1219, con Studio Professionale in San Giovanni Valdarno, via Rosai n.6, Codice Fiscale. MRTSMN70E23H901F e Partita Iva 001602260513.

premesse

che con decreto del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorssa Ilaria Benincasa del 04/12/2017 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n° R.G.E.

In data 08/05/2024 l'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorssa Elisabetta Rondinò di Miglione, disponeva che il C.T.U. nominato depositi nota integrativa relativa al lotto 3, a chiarimento della condizione urbanistica del terreno edificabile tenendo conto degli strumenti urbanistici attualmente vigenti nel Comune di

Lo scrivente in osservanza del decreto dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorssa Elisabetta Rondinò di Miglione, riporta:

- Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le verifiche consultando il sito del Comune di, da cui si è rilevata l'adozione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo ai sensi della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65 s.m.i. del Rapporto Ambientale ai sensi della Legge Regionale Toscana 12/02/2010 n. 10 e s.m.i., con atto deliberativo del Consiglio Comunale n° 18 del 24/04/2024; dalla visione degli elaborati relativi si rileva quanto segue:

Nel Piano Operativo, nella tavola grafica denominata PO.1, Discipline nel Territorio Urbanizzato, il terreno in questione, è identificato dall'intera particella catastale, del foglio, ricade per intero nell'area denominata con acronimo, detta area è disciplinata come "PO_Aree Trasformazione_Zone" nello specifico come "aree di concentrazione della nuova edificazione", inoltre in detta area risulta essere ulteriormente disciplinata dagli "strumenti ed i modi di attuazione" con Interventi diretti, (ID o IP). Nell'allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, dove sono raccolte le schede Normative relativi agli Interventi Diretti, nello specifico queste prescrivono:

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)
Dimensionamento
Area di intervento (ST): 3.450mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.
Numero alloggi massimo: 1
Indice di Copertura massimo: 30%
Altezza massima: 7 m
Opere e attrezzature pubbliche
Dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia di parcheggi lungo la viabilità
Disposizioni specifiche
L'area per la nuova edificazione ricade all'interno di un'area boscata.
Disposizioni specifiche



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027 san giovanni valdarno ar tel.-fax

055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n°/..... R.G.E. -

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione esistente;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, lettera G del D.lgs. n. 42/2004

In funzione di ciò nel Nuovo Piano Operativo, permane la condizione urbanistica del terreno in questione, che costituisce il Lotto 3, con potenzialità edificatoria con destinazione residenziale, con condizioni pressoché invariate rispetto al vigente regolamento edilizio.

Lo scrivente evidenzia che l'adozione del nuovo Piano Operativo, fa scattare le norme di salvaguardia del Piano Operativo, come prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione dall'articolo 6 denominato "Salvaguardie del Piano Operativo", al punto 1 di questo si riporta: "Fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014". Da colloqui avuti con in responsabile dell'Ufficio Pianificazione urbanistica generale e di dettaglio, Gestione vincoli paesaggistico e idrogeologico, Gestione PAERP, Architetto, l'approvazione del nuovo Piano Operativo è prevista entro il 31/12/2024.

Quindi fino all'approvazione del nuovo Piano Operativo, rimane ancora vigente il Regolamento Urbanistico Comunale di che è entrato in vigore il 20/05/2015, in funzione della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, (B.U.R.T.), n. 20, parte II, del 20/05/2015, per cui la scadenza quinquennale sarebbe stata il 19/05/2020, ma con la Legge Regionale n. 31 del 29/05/2020, la Regione Toscana, prorogava di un anno i termini di efficacia dei regolamenti urbanistici o delle relative varianti, in scadenza nel periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2020, di un anno, (art. 1, comma 2), detta proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica è dovuta per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19; sempre la Regione Toscana con la Legge Regionale 14/05/2021 n. 15 "Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica in relazione al perdurare della situazione di emergenza sanitaria Covid 19", con detta legge, si variano "i termini di efficacia delle previsioni urbanistiche dei piani operativi e dei regolamenti urbanistici in scadenza dal 23 febbraio 2020 al 30 dicembre 2021, vengono prolungati tutti fino al 31 dicembre 2021; ancora la Regione Toscana, con la Legge Regionale 01/12/2021 n. 47 "Misure di semplificazione in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale e adeguamento ai rilievi di costituzionalità. Modifiche alla L.R. 65/2014 e alla L.R. 31/2020"; nello specifico l'articolo 43 della citata legge, proroga il termine con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica al 31/12/2022.

Pertanto in funzione di quanto sopra detto, per il terreno identificato dalla particella del foglio, che costituisce il lotto 3, il regolamento edilizio comunale ed i relativi atti che lo compongono, quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola territorio urbano e le norme tecniche



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027san giovanni valdarno ar tel.-fax

055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n°/....., R.G.E. -

di attuazione, detto terreno ricade, per intero, nell'area identificata come Area di Trasformazione, In detta area di trasformazione dove si prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, (come riportato nel parere favorevole di regolarità tecnica del 19/02/2020 dell'Unione dei Comuni del, Servizio associato pianificazione urbanistica, edilizia e catasto di ambito comunale tra l'Unione dei Comuni del ed il Comune di, Sede Operativa di la ripermimetrazione riguarda esclusivamente la rappresentazione cartografica, senza nulla incidere sulla disciplina dei suoli), pertanto rimangono valide le prescrizioni ed i parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale del Comune di
- Dovranno comunque essere mantenute le alberature esistenti nell'area indicata come verde privato.

Il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per l'esecuzione immobiliare per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

San Giovanni Valdarno 21 Maggio 2024

il Perito Esperto Nominato

Geometra Simone Moretti





simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027san giovanni valdarno ar tel.-fax

055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n°/..... R.G.E.

Creditore Procedente:

Debitore:

Giudice Istruttore:

Dottor FEDERICO PANI

TRIBUNALE DI AREZZO

SETTORE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geometra Simone Moretti, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1219, con Studio Professionale in San Giovanni Valdarno, via Rosai n.6, Codice Fiscale. MRTSMN70E23H901F e Partita Iva 001602260513.

premesse

che con decreto del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottoressa Ilaria Benincasa del 04/12/2017 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n° R.G.E.

In data 27/11/2024 l'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottoressa Elisabetta Rondinò di Miglione, a seguito dell'udienza disponeva che il C.T.U. nominato depositi relazione integrativa con l'indicazione dell'eventuale nuovo valore dei lotti 1 e 3.

Il consulente tecnico di ufficio in osservanza del decreto dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottoressa Elisabetta Rondinò di Miglione, riporta:

- Ho provveduto ad effettuare le verifiche in merito all'avvenuta approvazione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo consultando il sito istituzionale del Comune di, da cui si è rilevato che è ancora vigente l'adozione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo ai sensi della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65 s.m.i. del Rapporto Ambientale ai sensi della Legge Regionale Toscana 12/02/2010 n. 10 e s.m.i., con atto deliberativo del Consiglio Comunale n° 18 del 24/04/2024; ma che ancora non è stata effettuata la sua approvazione definitiva.

Successivamente ha provveduto ad effettuare un ulteriore riscontro di quanto emerso dal sito istituzionale del Comune di, prendendo contatto con il responsabile dell'Ufficio pianificazione urbanistica generale e di dettaglio, gestione vincoli paesaggistico e idrogeologico, gestione PAERP, Architetto, relativamente all'approvazione del nuovo Piano Operativo, questa ha confermato la mancata approvazione prevista per il 31/12/2024 e mi ha riportato che al momento non è dato sapere quanto questo sarà approvato, ma ha che comunque l'adozione del nuovo Piano Operativo, fa scattare le norme di salvaguardia del Piano Operativo, così come prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione® dall'articolo 6 denominato "Salvaguardie del Piano Operativo", che al punto 1 di questo riporta: "Fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014", pertanto le norme di salvaguardia, alla luce della data di adozione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo, avvenuta, con atto deliberativo del Consiglio Comunale n° 18 del 24/04/2024, saranno in vigore fino al 24/04/2027, se non viene approvato il nuovo Piano Strutturale e



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027san giovanni valdarno ar tel.-fax

055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n°/..... R.G.E.

Piano Operativo.

- Lo scrivente ha inoltre consultato il sito istituzionale del Comune di, in merito agli elaborati del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo, dalla visione degli elaborati relativi si rileva quanto segue:

- Lotto n° 1 Villa - Garage - Resede Pertinenziale

Nel Piano Operativo, nella tavola grafica denominata PO.1, Discipline nel Territorio Urbanizzato, il terreno in questione, è identificato dall'intera particella catastale, del foglio, ricade quasi per intero nell'area denominata con acronimo ID1.04, detta area è disciplinata come "PO_Aree Trasformazione_Zone" nello specifico come "aree di concentrazione della nuova edificazione", inoltre in detta area risulta essere ulteriormente disciplinata dagli "strumenti ed i modi di attuazione" con Interventi diretti, (ID o IP).

Nell'allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, dove sono raccolte le schede Normative relativi agli Interventi Diretti, nello specifico queste prescrivono:

...../.....

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 4.200 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Opere e attrezzature pubbliche

Dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia di parcheggi lungo la viabilità

Disposizioni specifiche

L'area per la nuova edificazione ricade all'interno di un'area boscata.

Disposizioni specifiche

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione esistente;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, lettera G del D.lgs. n. 42/2004

In funzione di ciò nel Nuovo Piano Operativo, la condizione urbanistica del resede pertinenziale, che fa parte del Lotto 1, viene riconosciuta una potenzialità edificatoria con destinazione residenziale; con condizioni completamente variate rispetto al precedente e vigente regolamento edilizio.

In funzione di quanto sopra detto, per il terreno identificato dalla particella del foglio, che costituisce il lotto 1 il regolamento edilizio comunale vigente ed i relativi atti che lo compongono, quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola territorio urbano e le norme tecniche di attuazione, detto terreno ricade, per intero, nell'area identificata in "Sistemi, Sottosistemi e Ambiti" "R4 I quartieri unitari - Art. 67" in "zona territoriale omogenea B Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A". Le Norme Tecniche di Attuazione vigenti, come norme di salvaguardia, che risultano essere state modificate con le



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027/san giovanni valdarno ar tel.-fax

055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n°/..... R.G.E.

seguenti varianti:

- 1 Approvazione della 1^a variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, Pubblicata sul B.U.R.T. n. 27 del 04-07-2018
- 2 Approvazione della 2^a variante semplificata al Regolamento Urbanistico, di iniziativa privata ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 17 del 24-04-2019
- 3 Approvazione della 3^a variante semplificata al Regolamento Urbanistico, di iniziativa privata e pubblica, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 23 del 05-06-2019
- 4 Approvazione della 4^a variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 11 del 11-03-2020
- 5 Approvazione della 5^a variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. n. 65/2014, pubblicata sul B.U.R.T. n. 41 del 11-10-2023.

Riportano:

Art. 67 - Sottosistema R4 - i quartieri unitari 1.

- 1) Nel sottosistema R4, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti funzioni complementari e secondarie:
 - attività commerciali (art. 41) limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1 localizzate esclusivamente al piano terra;
 - attività direzionali (Art. 44) limitate alle articolazioni individuate con la sigla Tu1 e Tu2;
 - servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 45) con l'esclusione delle articolazioni individuate con le sigle Sm, St.
2. Nel sottosistema R4 e nell'ambito , salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - ristrutturazione edilizia;
 - sostituzione edilizia;
 - addizioni volumetriche "una tantum" fino ad un massimo incremento del 35% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa.
3. Nell'ambito sono ammesse le seguenti funzioni:
 - attività direzionali (Art. 44) limitate alle articolazioni individuate con la sigla Tu1 e Tu2;
 - attività turistico ricettive (art. 43) limitate agli alberghi e residenze turistico alberghiere (Tr1) e ai residence (Tr5);
4. Nell'area indicata con la sigla I1 l'intervento di sostituzione edilizia disposto dal comma 5 del precedente art. 63 potrà attuarsi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - Residenza: max 750 mq di SUL
 - Attività commerciali Tc1: max 250 mq di SUL
 - Attività direzionali Tu1 e Tu2: max 250 mq di SUL
 - Altezza max degli edifici: 2 piani
 - Superficie fondiaria max 2000 mq
 - Verde di uso pubblico: min. 500 mq.
 - Parcheggi di uso pubblico: 250 mq. (almeno 10 posti auto)

- Lotto n° 3 Appezamento di Terreno

Nel Piano Operativo, nella tavola grafica denominata, Discipline nel Territorio Urbanizzato, il terreno in questione, è identificato dall'intera particella catastale, del foglio, ricade per intero nell'area denominata con acronimo, detta area è disciplinata come "PO_Aree Trasformazione_Zone" nello specifico come "aree di concentrazione della nuova edificazione", inoltre in detta area risulta essere ulteriormente



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027san giovanni valdarno ar tel.-fax

055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n°/..... R.G.E.

disciplinata dagli "strumenti ed i modi di attuazione" con Interventi diretti, (ID o IP).

Nell'allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, dove sono raccolte le schede Normative relativi agli Interventi Diretti, nello specifico queste prescrivono:

.....,

Strumenti e modi di intervento: Intervento diretto residenziale (ID)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 3.450mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Opere e attrezzature pubbliche

Dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia di parcheggi lungo la viabilità

Disposizioni specifiche

L'area per la nuova edificazione ricade all'interno di un'area boscata.

Disposizioni specifiche

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione esistente;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, lettera G del D.lgs. n. 42/2004

In funzione di ciò nel Nuovo Piano Operativo, permane la condizione urbanistica del terreno in questione, che costituisce il Lotto 3, con potenzialità edificatoria con destinazione residenziale, con condizioni pressochè invariate rispetto al vigente regolamento edilizio.

In funzione di quanto sopra detto, per il terreno identificato dalla particella del foglio, che costituisce il lotto 3, il regolamento edilizio comunale vigente ed i relativi atti che lo compongono, quali le tavole di progetto in particolare la tavola usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione nello specifico la tavola territorio urbano e le norme tecniche di attuazione, detto terreno ricade, per intero, nell'area identificata come Area di Trasformazione, In detta area di trasformazione dove si prevede la realizzazione di una nuova unità residenziale unifamiliare, (come riportato nel parere favorevole di regolarità tecnica del 19/02/2020 dell'Unione dei Comuni del, Servizio associato pianificazione urbanistica, edilizia e catasto di ambito comunale tra l'Unione dei Comuni del ed il Comune di, Sede Operativa di la ripermimetrazione riguarda esclusivamente la rappresentazione cartografica, senza nulla incidere sulla disciplina dei suoli), pertanto rimangono valide le prescrizioni ed i parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie utile lorda realizzabile max.: 120 mq
- Numero massimo appartamenti: 1
- Altezza max: 2 piani
- Modalità d'attuazione: permesso di costruire
- L'attuazione del presente intervento è consentita previa verifica da parte del proponente delle definizioni e prescrizioni di cui alla normativa vigente ed eventuali modifiche sulle aree boscate ed all'ottenimento della validazione da parte degli enti competenti in relazione a quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 56 del Piano Strutturale del Comune di



simone moretti

geometra

via rosai n° 6

52027san giovanni valdarno ar tel.-fax

055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n°/..... R.G.E.

- Dovranno comunque essere mantenute le alberature esistenti nell'area indicata come verde privato.

Alla luce di quanto sopra riportato per entrambi i lotti, (1 e 3), la sola adozione e la mancata approvazione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo, espone ad un'incertezza relativa alla fattibilità degli interventi previsti, che non permette di esprimersi in maniera certa e definitiva in merito alla fattibilità degli interventi previsti e di conseguenza sul valore dei lotti in questione.

Pertanto:

- LOTTO n° 1, costituito dalla villa, dal garage e dal resede pertinenziale

Alla luce delle evidenti differenze fra i due strumenti urbanisti che non permettono di esprimersi in maniera puntuale sulle potenzialità edilizie del terreno che costituisce il resede pertinenziale ai fabbricati che costituiscono il lotto in questione e di conseguenza il valore del compendio in questione; ritiene per detto lotto si debba necessariamente aspettare l'approvazione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo; che vigenti le norme di salvaguardia, alla luce della data di adozione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo, avvenuta, con atto deliberativo del Consiglio Comunale n° 18 del 24/04/2024, saranno in vigore fino al 24/04/2027, se questo non viene approvato antecedentemente alla data loro data di decadenza.

Dalla visione delle norme a giudizio dello scrivente l'eventuale formazione di un ulteriore lotto, (quarto), costituito da una porzione dal resede pertinenziale che a giudizio dello scrivente al momento pare non realizzabile in quanto, lo scorporo di una porzione del resede pertinenziale inficerebbe il valore in maniera negativa riducendo il valore del lotto costituito dai beni residui, la villa e il garage pertinenziale, trasformando di fatto la villa in una abitazione monofamiliare, con caratteristiche ordinarie; inoltre a supporto del proprio giudizio lo scrivente evidenzia che la forma del lotto, sua la morfologia e l'andamento del suolo oltre alla presenza di alberi di alto fusto non consente l'inserimento di un nuovo manufatto senza creare pregiudizio, relativamente al dell'appetibilità sul mercato immobiliare vista la vicinanza a quelli esistenti, infine alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente riporta che sempre a suo giudizio che l'intervento previsto nel nuovo piano operativo si possa configurare più come un intervento pertinenziale che come una nuova edificazione.

- LOTTO n° 3, costituito dal terreno edificabile

alla luce delle condizioni urbanistiche praticamente invariate fra i due strumenti urbanistici, lo scrivente conferma il valore di detto lotto in Euro 90.000,00 (diconsi Euro Novantamila/00), tenendo conto anche delle condizioni del mercato immobiliare della zona, pressochè stabili rispetto al Febbraio 2021 e rimanda alla visione del proprio elaborato peritale relativo alla stima del lotto in questione del 04/02/2021, depositata il giorno 05/02/2021.

Il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per l'esecuzione immobiliare per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

San Giovanni Valdarno 10 Febbraio 2025

il Perito Esperto Nominato

Geometra Simone Moretti

