

TRIBUNALE DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
182/2022 R.G.E.I.

Giudice Esecuzione:

Dott.ssa ELISABETTA RODINÒ DI MIGLIONE

Creditore procedente:

MARTE SPV S.R.L. (per HOIST ITALIA S.R.L.)

Via Vittorio Alfieri n. 1, Conegliano (TV),
C.F. 04634710265 e P.IVA 15846791000,

AVV. DARIO GIONA CORONELLA

Via Luigi Rasi n. 5 – 40127 Bologna
C.F. CRNDGN86H02A944Y

Debitori:

XXXXXXXXXX

persona fisica

XXXXXXXXXX

San Giuliano, Val del Vingone,

XXXXXXXXXX

52100 Arezzo

XXXXXXXXXX

persona fisica

XXXXXXXXXX

San Giuliano, Val del Vingone,

XXXXXXXXXX

52100 Arezzo

PERIZIA DI STIMA

Abitazione, autorimessa, piscina, giardino, locali accessori, terreni
ubicati in loc. San Giuliano, Val del Vingone, 26 Arezzo

identificati in Catasto Urbano,
Sez. B, Foglio 35, Part. 1166 Sub 2 e 4, (A2) (C6)
Sez. B, Foglio 35, Part. 1328 (A2), 1387 (C7), (C2)
Sez. B, Foglio 35, Part. 1472, 1476

Aggiornamento Perizia n.4

Giugno 2026

il C.T.U. incaricato:

ARCH. ALEANDRO CARTA

integrazione della perizia a seguito di estensione del pignoramento ai beni pignorati nel procedimento riunito

integrazione con fascicolo 89/2025 (udienza del 24.9.2025)

integrazione della perizia a seguito di estensione dei terreni delle aree e locali pignorati (udienza del 24.9.2025).

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

integrazione con fascicolo 19/2025 (udienza del 26.11.2025 e 16.3.2026)

aggiornamento a seguito di VERBALE del 13.05.2026



Sommario

1. NOMINA DEL C.T.U. e ATTIVITA' SVOLTE	4
2. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	5
3. PERIZIA.....	7
3.1. Risposta al Quesito n. 1	7
3.2. Risposta al Quesito n. 2	13
3.3. Risposta al Quesito n. 3	25
3.4. Risposta al Quesito n. 4	41
3.5. Risposta al Quesito n. 5	41
3.6. Risposta al Quesito n. 6	42
3.7. Risposta al Quesito n. 7	45
3.8. Risposta al Quesito n. 8	56
3.9. Risposta al Quesito n. 9	57
3.10. Risposta al Quesito n. 10	57
3.11. Risposta al Quesito n. 11	59
3.12. Risposta al Quesito n. 12	68
3.13. Risposta al Quesito n. 13	69
3.14. Risposta al Quesito n. 14	69
3.15. Risposta al Quesito n. 15	69
3.16. Risposta al Quesito n. 16	70
3.17. Risposta al Quesito n. 17	72
3.18. Risposta al Quesito n. 18	86
3.19. Risposta al Quesito n. 19	86
3.20. Risposta al Quesito n. 20	87
4. ELENCO ALLEGATI	88
5. NOTE FINALI	88

1. NOMINA DEL C.T.U. e ATTIVITA' SVOLTE

Il sottoscritto Arch. Aleandro Carta,

- Inscritto al n. 1284 dell'Albo CTU del Tribunale di Arezzo;
- iscritto al n. 755, dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo iscritto

con studio in Castiglion Fiorentino (AR), Corso Italia 57 mob. 328.1266391, mail aleandro.carta@officinarche.it, PEC: aleandro.carta@archiworldpec.it,

- in data 17.03.2023 ha prestato accettazione dell'incarico di esperto per la valutazione dei beni e per la conseguente determinazione del prezzo base di vendita per il Procedimento 118/2021ES.IM.;
- in data 26.07.2023 ha effettuato sopralluogo, primo accesso e relativa ricognizione del bene;
- in data 18/09/2023 ha depositato perizia di stima per le u.i. identificate al Catasto Urbano Sez. B, Foglio 35, Part. 1166 Sub 2 e 4, (A2) (C6) **(deposito perizia 1)**;
- in data 20 novembre 2024 ha ricevuto VERBALE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA in oggetto a firma del Giudice dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, la quale:

1) osserva che:

- non è stata pignorata la part 1328 (Foglio 35) dove insiste una piscina che appare pertinenziale ai cespiti pignorati.
- l'esperto debba specificare l'esatta intestazione e quota di proprietà in capo all'esecutato/esecutati, indicando altresì come muterebbe il valore del bene in caso di estensione del pignoramento;
- il bene è pervenuto agli esecutati per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia;

2) Ritiene sia opportuno acquisire copia della convenzione edilizia del 1995 trascritta in favore del Comune di Arezzo e citata nell'atto:

- rinvia la procedura all'udienza del 26 marzo 2025 ore 11.30,
- disponendo che l'esperto integri la perizia secondo quanto indicato in parte motiva nel termine di 60 gg, con acquisizione altresì della copia della convezione."
- in data 10/01/2025 è stato sostituito il giudice Rodino' di Miglione Elisabetta con il giudice Turturro Andrea;
- in data 25/01/2025 il C.T.U. ha richiesto copia all'Archivio Notarile Distrettuale di Arezzo Prot. n. 162/D5 dell'Atto del Notaio MILLONI FABIO del 16/11/1995 Rep. 68913;
- in data 4/02/2025 il C.T.U. ha ricevuto copia del suddetto atto che allega in copia alla presente;
- in data 26/02/2025 il CTU ha depositato perizia di stima per le u.i. identificate al Catasto Urbano Sez. B, Foglio 35, Part. 1328 (A2) ad integrazione della precedente perizia; **(deposito perizia 2)**;
- in data 12/09/2025 il giudice esecutore del procedimento N. 89/2025 R.G.E. Dott. Federico Pani considerato che "... è pendente contro il debitore esecutato la procedura esecutiva n. 182/2022 RGE, in cui il G.E. ha invitato il creditore ad estendere il pignoramento agli immobili staggiati" nella esecuzione N. 89/2025 R.G.E e ne ha disposto la trasmissione al G.E. titolare della procedura n. 182/2022 RGE per l'adozione di opportuni provvedimenti.
- in data 24/9/2025 il Dott. Andrea Turturro giudice esecutore del procedimento 182/2022 RGE "fissa termine di gg. 45 all'esperto stimatore per l'integrazione della perizia alla luce della estensione del pignoramento; dispone che la Cancelleria dia visione all'esperto del fasc. 89/2025;
- in data 2/10/2025 il CTU ha effettuato sopralluogo, accesso e relativa ricognizione dei beni identificate al Catasto Urbano Sez. B, Foglio 35, Part. 1328 (A2), 1387 (C7), (C2) ad integrazione della precedente perizia;
- in data 13/10/2025 il CTU ha estratto copia presso la Cancelleria del Tribunale di Arezzo del fasc. 89/2025 (riunito al fascicolo 182/2022) come disposto;

- in data 14/10/2025 il CTU ha depositato comunicazione al giudice circa le effettive proprietà individuate nel procedimento di stima e la presenza di piccole porzioni di terreno non ricomprese nelle precedenti perizie di stima;
- in data 22/10/2025 il CTU ha depositato perizia di stima per le u.i. identificate al Catasto Urbano Sez. B, Foglio 35, Part. 1328 (A2), 1387 (C7), (C2) ad integrazione della precedente perizia (**deposito perizia 3**); al fine di garantire l'unitarietà della perizia e la coerenza del procedimento di stima viene redatta un'unica perizia che tiene conto delle perizie precedentemente redatte (**perizia 1, perizia 2**) e aggiorna i valori di stima precedentemente valutati all'ottobre 2025;
- in data 26/11/2025, il giudice ha rinviato la procedura all'udienza del 13 maggio 2026 ore 10.15 chiedendo aggiornamento della perizia in relazione ad ulteriori terreni individuati facenti parte del lotto di vendita;
- nel Febbraio 2026 il CTU, ad integrazione della precedente perizia depositata (**deposito perizia 3**), al fine di garantire l'unitarietà della perizia e la coerenza del procedimento di stima, procede ad un aggiornamento della stessa (**perizia 4**); in particolare il CTU ha svolto indagine per capire se i valori OMI risultano diversi a quelli precedentemente indicati; dall'analisi svolta (**ALLEGATO 15_6**)¹ non risultano modifiche dei valori OMI indicate dal Servizio Geopoi di Agenzia delle Entrate;
- in data 16.3.2026 il Giudice ha disposto la riunione del fascicolo 19/2026 al fascicolo iscritto al n. 182/2022 RGE;
- in data 30.03.2026 il CTU ha estratto copia presso la Cancelleria del Tribunale di Arezzo del fasc. 19/2026 (riunito al fascicolo 182/2022);
- nel maggio 2026 il CTU, ad integrazione della precedente perizia depositata (**deposito perizia 4**), al fine di garantire l'unitarietà della perizia e la coerenza del procedimento di stima, procede ad un aggiornamento della stessa (**perizia 5**);
- In data 13.05.2026 con verbale della Procedura esecutiva il Giudice richiede al CTU di correggere/modificare errori materiali presenti in perizia:
 - 1) per NCEU di Arezzo Sez. B foglio 35 p.lla 1166 sub. 2 (C/6) e 4 (A/2) che i titolari sono "piena proprietà $\frac{3}{4}$ di XXXXXXXX XXXXXXXXe per la quota di $\frac{3}{4}$ di XXXXXXXX XXXXXXXX" in luogo di $\frac{1}{4}$;
 - 2) la p.lla 1387 e 1328 sono state pignorate anche al NCT come EU ma non indicate nel suddetto riepilogo a pag.4 ;
 - 3) il bcnc pignorato al foglio 35 p.lla 1387 sub. 1 non è stato inserito a pag. 4;
 - 4) indica tra le trascrizioni oggetto di cancellazione il fondo patrimoniale, il quale non verrà cancellato;
 - 5) è stata applicata detrazione dell'8% per assenza garanzia per vizi in luogo del 15% previsto nel decreto di nomina;
 - 6) non è in atti rinvenuto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero degli stessi;

La presente Perizia del giugno 2026 (**perizia 6**) tiene conto delle osservazioni richieste dal Giudice nel verbale del 13.05.2026, in sostituzione della precedente perizia depositata in data 13.04.2026 (**deposito perizia 5**).

2. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare pignorato è stato suddiviso in un Lotto UNICO composto dalle seguenti u.i.:

Titolarità	Catasto	Comune	Foglio	Part	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà' per $\frac{3}{4}$ XXXXXXXX Proprietà' per $\frac{1}{4}$ XXXXXXXX	CF	AREZZO Sez.	B/35	1166	2	AREZZO(AR) LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. 26 Lotto 12 Piano S1	Zona 2 Cat.C/6	04	22 m ² GARAGE	Euro: 63,63
Proprietà' per 1/1	CF	AREZZO Sez.	B/35	1387	2	AREZZO(AR) LOCALITA' SAN	Zona 2 Cat.C/7	U	36 m ² POSTI AUTO	Euro: 70,65

¹ Si veda All. 15_06 Valori OMI e Geopoi - 1° semestre 2025, per la tipologia Ville e Villini

XXXXXXXX						GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. SNC Piano T				
Proprieta' per 1/1 XXXXXXXX	CF	AREZZO Sez.	B/35	1387	3	AREZZO(AR) LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. SNC Piano T	Zona 2 Cat.C/2	03	17 m² ANNESSO	Euro: 25,46
Proprieta' per 1/1 XXXXXXXX	CF	AREZZO Sez.	B/35	1328		AREZZO(AR) LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. 26 Piano T	Zona 2 Cat.A/2	05	1 vani PISCINA	Euro: 105,87
Proprieta' per ¾ XXXXXXXX Proprieta' per b¼ XXXXXXXX	CF	AREZZO Sez.	B/35	1166	4	AREZZO(AR) LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. 26 Piano S1-T - 1-2	Zona 2 Cat.A/2	05	9,5 vani CASA	Euro: 1005,80
Proprieta' per 1/1 XXXXXXXX	CT	AREZZO Sez.	B/35	1472		AREZZO(AR) LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. SNC Piano T	Ente Urbano		39 m2 TERRENO	
Proprieta' per 1/1 XXXXXXXX	CT	AREZZO Sez.	B/35	1476		AREZZO(AR) LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. SNC Piano T	Ente Urbano		10 m2 TERRENO	
Proprieta' per 1/1 XXXXXXXX	CT	AREZZO Sez.	B/35	1387		AREZZO(AR) LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. SNC Piano T	Ente Urbano		534 mq TERRENO	
Proprieta' per 1/1 XXXXXXXX	CT	AREZZO Sez.	B/35	1328		AREZZO(AR) LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. SNC Piano T	Ente Urbano		459 mq TERRENO	
Proprieta' per 1/1 XXXXXXXX	CF	AREZZO Sez.	B/35	1387	1	AREZZO(AR) LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. SNC Piano T	BCNC		Partita speciale A	

Non risulta attuabile la divisione su più lotti che comporterebbe una rilevante perdita di valore sul compendio e la difficoltà nella gestione delle aree pertinenziali all'abitazione.

Il compendio oggetto di stima risulta così composto:

P1) fabbricato di civile abitazione e garage: disposto su tre livelli fuori terra, oltre a piano interrato dove si trovano l'autorimessa e locali accessori; l'immobile è dotato di accesso carrabile e pedonale sul fronte principale, aree pertinenziali ad uso esclusivo intorno al fabbricato; l'immobile è ubicato in San Giuliano, Val del Vingone, 26 Arezzo.

Il fabbricato è composto dalle seguenti unità immobiliari censite al catasto fabbricati come segue:

- Foglio 35, Particella 1166, Subalterno 4, Categoria A/2 - abitazione;
- Foglio 35, Particella 1166, Subalterno 2, Categoria C/6 - autorimessa

P2) Piscina e aree pertinenziali esterne: trattasi area pertinenziale del fabbricato nel quale è presente piscina delle dimensioni di 12 X 6, con accesso mediante gradinata con lastre in pietra in travertino sul retro dell'abitazione; la piscina è dotata di locale tecnico interrato "a pozzetto", telo in gomma di colore azzurro, impianto a cloro, n.1 skimmer sul lato corto; la piscina è dotata di rivestimento in pietra perimetrale quadrata 50X50 cm per una lunghezza di 2 ml (3ml sul fronte) dal bordo della vasca; sono presenti nell'area pavimentata doccia, illuminazione esterna su palo, muri di contenimento in pietra rivestiti con piastrelle in pietra ed inoltre pergolato in legno semplicemente ancorato a terra; oltre l'area della piscina si rileva area a giardino con siepe perimetrale sempreverde; sono

presenti essenze arboree e arbusti di varie specie; l'area è dotata di muratura perimetrale in c.a. sormontata da rete plastificata verde con palo.

L'area esterna è composta dalle seguenti unità immobiliari censite al catasto fabbricati come segue:

- Foglio 35, Particella 1328, Categoria A/2 – abitazione

P3) Tettoia aperta e locali di deposito e aree pertinenziali: trattasi di area pertinenziale del fabbricato di abitazione, destinata a giardino, orto, accesso carrabile dei mezzi dall'esterno; sull'area sono presenti:

- locali di deposito delle dimensioni di 17 mq circa, con struttura e rivestimento in legno, pavimento in legno, semplicemente appoggiata a terra, manto di copertura in laterizio, priva di impianti, utilizzata per il rimessaggio delle attrezzature da giardino in tegoli e coppi staccati, dotata di apertura sul fronte e finestra sul retro in legno;
- tettoia aperta delle dimensioni di 36 mq circa, con colonne in mattoni, copertura con struttura in legno, capriata sui fronti, muretti in mattoni faccia a vista sul fronte principale verso la piscina

▪ barbecue in muratura faccia a vista, delle dimensioni circa 130X100 cm circa, oltre a piano di lavoro con base in muratura e lavandino, delle dimensioni di 220X60 cm. Sono presenti essenze arboree e arbusti di varie specie; l'area è dotata di muratura perimetrale in c.a. sormontata da rete plastificata verde con palo; sono presenti 1) un'apertura con cancello in acciaio, carrabile, a due ante con apertura motorizzata; 2) un'apertura con griglia in acciaio fissa

L'area e i fabbricati sono composte dalle seguenti unità immobiliari censite al catasto fabbricati come segue:

- Foglio 35, Particella 1387, Subalterno 3, Categoria C/2– locali di deposito;
- Foglio 35, Particella 1387, Subalterno 2, Categoria C/7 – tettoia aperta;
- Foglio 35, Particella 1387, BCNC, area pertinenziale.

P4) Piccoli terreni resede del fabbricato principale: trattasi di terreni a confine con altra proprietà aventi una superficie di 34 m² e 11 m², delimitati da muro di confine in cls e recinzione della pertinenza dell'abitazione; tali beni modificano la presente perizia di stima a seguito di comunicazione depositata dal CTU in data 14/10/2025 e su indicazione del giudice al CTU.

I fabbricati sono composte dalle seguenti unità immobiliari censite al catasto terreni come segue:

- Foglio 35, Particella 1472, Ente Urbano;
- Foglio 35, Particella 1376, Ente Urbano;

3. PERIZIA

La sezione che segue prevede la divisione per le proprietà oggetto di perizia già indicati al paragrafo precedente:

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

P4 – Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione

Il Giudice ha affidato al C.T.U. l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti circa l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare:

3.1. Risposta al Quesito n. 1

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. 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 a quelli emergenti dai 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 (ad esempio, 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 assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

In risposta al Quesito 1, il C.T.U. ha accertato che la documentazione allegata al fascicolo processuale, ai sensi dell'ex-art. 567 c.p.c., risulta completa.

Accedendo al fascicolo telematico si è constatato l'esistenza di:

- relazione notarile ex art. 567 comma 2 C.P.C. (**ALLEGATO 17**)

In data 09/09/2023 sono state acquisite l'ispezione ipotecaria per il soggetto XXXXXXXX XXXXXXXX e note di trascrizione relativa al pignoramento (**ALLEGATO 02, 03_1, 03_2, 03_3, 03_4, 03_5, 03_6, 03_7, 03_8, 03_9, 03_10, 03_11, 03_12, 03_13, 03_14**).

La nota di trascrizione del pignoramento comprende un immobile che verrà dettagliatamente descritto ai punti successivi.

I dati di sezione, foglio, particella subalterno, consistenza, rendita, diritto, ubicazione ecc. indicati nel pignoramento risultano conformi alla visura catastale.

I dati sono correttamente indicati nella nota di trascrizione.

Le iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e gli eventuali vincoli e servitù verranno elencati al punto 3.

Appartamento e garage

- Dall'esame dei registri immobiliari di Arezzo l'immobile in oggetto risulta di proprietà dei signori:

Nominativo/data di nascita	Codice fiscale	Proprietà/Titolarità del bene
XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XXXXXXXX) il XXXXXXXX residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo	XXXXXXXX	Proprietà` per 75%
XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XXXXXXXX) in data XXXXXXXX	XXXXXXXX	Proprietà` per 25%

residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo		
---	--	--

Le unità immobiliari

- Foglio 35, Particella 1166, Subalterno 4, Categoria A/2 - abitazione;
- Foglio 35, Particella 1166, Subalterno 2, Categoria C/6 - autorimessa

sono pervenute agli attuali proprietari per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 07/02/2002 Numero di repertorio 2763 Notaio CANGIANO STRATO Sede RADDA IN CHIANTI (SI) trascritto il 16/02/2002 nn. 3036/2354 da potere di

- CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA (aggiornati alla data del 09 settembre 2023).

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (Ispezione n. T29149 del 10/09/2023):

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/02/2002 - Registro Particolare 2354 Registro Generale 3036, notaio CANGIANO STRATO con sede in Gaiole in Chianti, Repertorio 2763 del 07/02/2002 derivato da ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
- 2) ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2002 - Registro Particolare 516 Registro Generale 3037, notaio CANGIANO STRATO con sede in Gaiole in Chianti, Repertorio 2764 del 07/02/2002, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 217 del 07/02/2022)
- 3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/03/2002 - Registro Particolare 3669 Registro Generale 4960, notaio CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Repertorio 135213 del 06/03/2002, COMPRAVENDITA, SOGGETTO ACQUIRENTE
- 4) ISCRIZIONE CONTRO del 17/12/2004 - Registro Particolare 5332 Registro Generale 24999, Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. SIENA Repertorio 4603 del 24/11/2004, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
- 5) ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2005 - Registro Particolare 4015 Registro Generale 19406 Pubblico ufficiale CERIT S.P.A. Repertorio 7023/41 del 30/09/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
- 6) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/09/2006 - Registro Particolare 12528 Registro Generale 19351 Pubblico ufficiale PACINI ANDREA Repertorio 11325 del 19/09/2006, COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
- 7) ISCRIZIONE CONTRO del 22/08/2007 - Registro Particolare 4495 Registro Generale 19234 Pubblico ufficiale EQUITALIA GET S.P.A. Repertorio 104527/7 del 10/08/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
- 8) ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2009 - Registro Particolare 3772 Registro Generale 20121 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 145201/104 del 09/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 Modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01; (Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2105 del 26/10/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 9) TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2013 - Registro Particolare 3121 Registro Generale 4179, Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA Repertorio 1319 del 04/03/2013 ATTO ESECUTIVO.

O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE; Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 1612 del 02/09/2013 (CANCELLAZIONE)

10) TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/03/2017 - Registro Particolare 3094 Registro Generale 4615, Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 24654/16439 del 15/03/2017 COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE

11) TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/03/2017 - Registro Particolare 3096 Registro Generale 4617 Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 24654/16439 del 15/03/2017 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

12) ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/2022 - Registro Particolare 217 Registro Generale 1785 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 2764 del 07/02/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 516 del 2002

13) TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2022 - Registro Particolare 14695 Registro Generale 19745 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 2672 del 07/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

In risposta al Quesito 1, il C.T.U. ha accertato che la documentazione allegata al fascicolo processuale RGEI 89_2025 (riunito a RGEI 182_2022), ai sensi dell'ex-art. 567 c.p.c., risulta completa.

Accedendo al fascicolo telematico si è constatato l'esistenza di:

- relazione notarile ex art. 567 comma 2 C.P.C. (**ALLEGATO 17_01 e ALLEGATO 17_02**)

In data 09/09/2023 sono state acquisite Ispezione ipotecaria per il soggetto XXXXXXXX XXXXXXXX e note di trascrizione relative all'unità immobiliare Foglio 35, Particella 1328 (**ALLEGATO 03_3**).

I dati di sezione, foglio, particella subalterno, consistenza, rendita, diritto, ubicazione ecc. indicati risultano conformi alla visura catastale.

I dati sono correttamente indicati nella nota di trascrizione.

Terreno pertinenziale al fabbricato oggetto di perizia

- Dall'esame dei registri immobiliari di Arezzo, l'immobile in oggetto risulta di proprietà di:

Nominativo/data di nascita	Codice fiscale	Proprietà/Titolarità del bene
XXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (SI) il XXXXXXXX residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo	XXXXXXXXX	Proprietà per 100%

L'unità immobiliare Foglio 35, Particella 1328, ente urbano, è pervenute agli attuali proprietari in forza di:

ATTO NOTARILE PUBBLICO - atto tra vivi - COMPRAVENDITA del 06/03/2002 Numero di repertorio 135213 Trascrizione n. 3669.1/2002 Reparto PI di AREZZO in atti dal 19/03/2002

Notaio CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Codice fiscale CRN GNB 35C23 C002 Z di Arezzo:

A favore

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX Nato il XXXXXXXXa XXXXXXXX Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXI Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

La suddetta unità immobiliare catastalmente identificata al Foglio 35, Particella 1328, ente urbano, risulta indicata nell'atto di pignoramento.

- CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA (aggiornati alla data del 09 settembre 2023).

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (Ispezione n. T29149 del 10/09/2023):

- 14) TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/03/2002 - Registro Particolare 3669 Registro Generale 4960, notaio CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Repertorio 135213 del 06/03/2002, COMPRAVENDITA, SOGGETTO ACQUIRENTE (**Allegato 3_3**)
- 15) ISCRIZIONE CONTRO del 22/08/2007 - Registro Particolare 4495 Registro Generale 19234 Pubblico ufficiale EQUITALIA GET S.P.A. Repertorio 104527/7 del 10/08/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 (**Allegato 3_9**)

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

In risposta al **Quesito 1**, il C.T.U. ha accertato che la documentazione allegata al fascicolo processuale RGEI 89_2025 (riunito a RGEI 182_2022), ai sensi dell'ex-art. 567 c.p.c., risulta completa.

Accedendo al fascicolo telematico si è constatato l'esistenza di:

- relazione notarile ex art. 567 comma 2 C.P.C (**ALLEGATO 17_01 e ALLEGATO 17_02**)

In data 09/09/2023 sono state acquisite Ispezione ipotecaria per il soggetto XXXXXXXX XXXXXXXX e note di trascrizione relative all'unità immobiliare Foglio 35, Particella 1387 (**ALLEGATO 03_3**).

I dati di sezione, foglio, particella subalterno, consistenza, rendita, diritto, ubicazione ecc. indicati risultano conformi alla visura catastale.

I dati sono correttamente indicati nella nota di trascrizione.

Terreno pertinenziale al fabbricato oggetto di perizia

- Dall'esame dei registri immobiliari di Arezzo, l'immobile in oggetto risulta di proprietà di:

Nominativo/data di nascita	Codice fiscale	Proprietà/Titolarità del bene
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XXXXXXX) il XXXXXXXX residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo	XXXXXXXXXX	Proprietà/Titolarità del bene Proprietà per 100%

L'unità immobiliare Foglio 35, Particella 1328, ente urbano, è pervenute agli attuali proprietari in forza di:

ATTO NOTARILE PUBBLICO - atto tra vivi - COMPRAVENDITA del 06/03/2002 Numero di repertorio 135213 Trascrizione n. 3669.1/2002 Reparto PI di AREZZO in atti dal 19/03/2002
Notaio CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Codice fiscale CRN GNB 35C23 C002 Z di Arezzo:

A favore

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX Nato il XXXXXXXXa XXXXXXXXSesso M Codice fiscale XXXXXXXXI Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

- C

La suddetta unità immobiliare catastalmente identificata al Foglio 35, Particella 1387, ente urbano, risulta indicata nell'atto di pignoramento.

- CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA (aggiornati alla data del 09 settembre 2023).

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (Ispezione n. T29149 del 10/09/2023):

- 16) TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/03/2002 - Registro Particolare 3669 Registro Generale 4960, notaio CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Repertorio 135213 del 06/03/2002, COMPRAVENDITA, SOGGETTO ACQUIRENTE (**Allegato 3_3**)
- 17) ISCRIZIONE CONTRO del 22/08/2007 - Registro Particolare 4495 Registro Generale 19234 Pubblico ufficiale EQUITALIA GET S.P.A. Repertorio 104527/7 del 10/08/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 (**Allegato 3_9**)

P4 - Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione, aree urbane

In risposta al Quesito 1, il C.T.U. ha accertato che la documentazione allegata al fascicolo processuale RGEI 19_2026 (riunito a RGEI 182_2022), ai sensi dell'ex-art. 567 c.p.c., risulta completa.

Accedendo al fascicolo telematico si è constatato l'esistenza di:

- relazione notarile ex art. 567 comma 2 C.P.C (**ALLEGATO 17_03**)

Sono state acquisite Ispezione ipotecaria per il soggetto XXXXXXXX XXXXXXXX e note di trascrizione relative all'unità immobiliare Foglio 35, Particella 1472, 1476 (**ALLEGATO 03_15**).

I dati di sezione, foglio, particella subalterno, consistenza, rendita, diritto, ubicazione ecc. indicati risultano conformi alla visura catastale.

I dati sono correttamente indicati nella nota di trascrizione.

Terreno pertinenziale al fabbricato oggetto di perizia

- Dall'esame dei registri immobiliari di Arezzo, l'immobile in oggetto risulta di proprietà di:

Nominativo/data di nascita	Codice fiscale	Proprietà/Titolarità del bene
XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXil XXXXXXXX residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo	XXXXXXXXX	Proprietà` per 100%

L'unità immobiliare Foglio 35, Particella 1472, 1476, ente urbano, è pervenute agli attuali proprietari in forza di:

2. Atto del 06/03/2002 Pubblico ufficiale CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 135213 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3669.1/2002 Reparto PI di AREZZO in atti dal 19/03/2002

Con ATTO GIUDIZIARIO del 27/01/2026 Numero di repertorio 237 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO - UNEP Codice fiscale 800 050 50515 Sede AREZZO (AR) Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente SE.B.I. SRL PER CONTO CRIF Codice fiscale 166 087 71008 Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

Immobile n. 1

Comune A390 - AREZZO (AR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1472 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 39 metri quadri Indirizzo LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VI N. civico - Piano T

Immobile n. 2

Comune A390 - AREZZO (AR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1476 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 10 metri quadri Indirizzo LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VI N. civico - Piano T

A favore

Denominazione o ragione sociale MARTE SPV SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04634710265 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX Nato il XXXXXXXXa XXXXXXXX Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXI Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

3.2. Risposta al Quesito n. 2

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

- planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

In risposta al Quesito 2, il C.T.U. rileva che catastalmente la proprietà risulta dei signori:

- XXXXXXXX nato a XXXXXXXXil XXXXXXXX, residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo, C.F. XXXXXXXX, Proprietario per 75% (3/4)
- XXXXXXXX nata a XXXXXXXX in data . residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo, C.F. XXXXXXXX, Proprietaria` per 25% (1/4)

risulta così descritta:

➤ Appartamento

- posto in LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. 26 Piano S1-T - 1-2, Comune di AREZZO (A390) (AR)
- Catasto Fabbricati, Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 4
- Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9,5 vani Zona censuaria 2
- superficie catastale Totale: 227 m² Totale escluse aree scoperte: 202 m²
- rendita: Euro 1.005,80
- Annotazione di immobile: PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLA DEL FOGLIO 35/B P.LLA 1328 RENDITA ATTRIBUITA AI SOLI FINI FISCALI.

➤ Autorimessa

- posto in loc. SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. 26 Lotto 12 Piano S1, Comune di AREZZO (A390) (AR)
- Catasto Fabbricati, Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 2
- Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 m² Zona censuaria 2
- superficie catastale: Totale: 24 m²
- Busta mod.58: 5362
- Rendita: Euro 63,63

La copia del titolo di provenienza è stata acquisita in copia cartacea presso il notaio CANGIANO STRATO con sede in Gaiole in Chianti (**ALLEGATO 6_1, ALLEGATO 6_2**).

Per la conformità urbanistica si riferirà al successivo punto 11.

▪ Identificazione catastale

Il lotto è ubicato in loc. SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. 26, Comune di AREZZO (A390) (AR) a piano: terra, primo, secondo, seminterrato

Il Lotto è composto da:

- un appartamento, posto al piano terra, piano primo, piano secondo
- un locale autorimessa, posto al piano interrato;

Le unità immobiliari di seguito descritte sono catastalmente identificate al NCEU Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 2 e 4.

➤ Appartamento:

- Identificativo catastale: Comune di AREZZO (A390) (AR) Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1166 Sub. 4.
- I dati identificativi dell'appartamento sono stati registrati, presso il Catasto di Arezzo, con:
 - Atto del 07/02/2002 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Sede RADDA IN CHIANTI (SI) Repertorio n. 2763 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Trascrizione n. 2354.1/2002 Reparto PI di AREZZO -
 - Costituzione: Pratica n. 46654 in atti dal 13/03/2002

Annotazione: nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale AREZZO (A390) (AR) Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 3

➤ Autorimessa:

- Identificativo catastale: Comune di AREZZO (A390) (AR) Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1166 Sub. 2
- I dati identificativi dell'appartamento sono stati registrati, presso il Catasto di Arezzo, con:
 - COSTITUZIONE del 14/09/1999 in atti dal 14/09/1999 (n. A02794.1/1999), Proprietà:

- Atto del 07/02/2002 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Sede RADDA IN CHIANTI (SI)
Repertorio n. 2763 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Trascrizione n.
2354.1/2002 Reparto PI di AREZZO - Pratica n. 46654 in atti dal 13/03/2002

▪ Altri dati catastali (ALLEGATO 5_1. 5_2, 4_3)

➤ Appartamento

ubicazione	loc. SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. 26,
piano	Piano S1-T-1-2
comune	AREZZO
comune catastale	A390
catasto fabbricati,	Sez. B Foglio 35, Part. 1166, Sub. 4
categoriq	A/2
classe	5
consistenza	9,5 vani
superficie catastale	227 m ²
totale escluse aree scoperte	202 m ² ,
rendita:	1.005,80 €

➤ Autorimessa

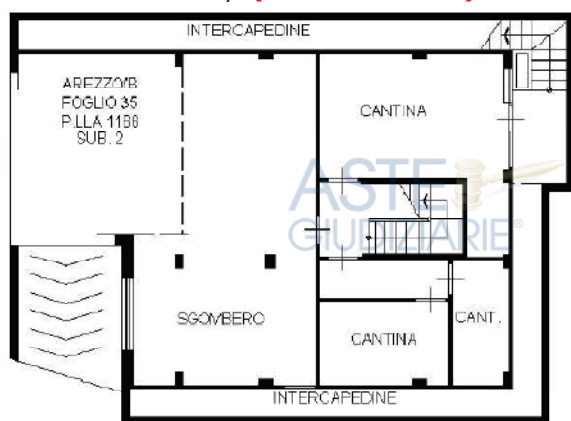
ubicazione	loc. SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. 26,
piano	Piano S1
comune	AREZZO
comune catastale	A390
catasto fabbricati,	Sez. B Foglio 35, Part. 1166, Sub. 2
categoria	C/6
classe	5
consistenza	24 m ²
superficie catastale	22 m ²
rendita:	63,63 €

▪ Parti a comune

Non sono rilevati parti a comune, ovvero B.C.N.C.

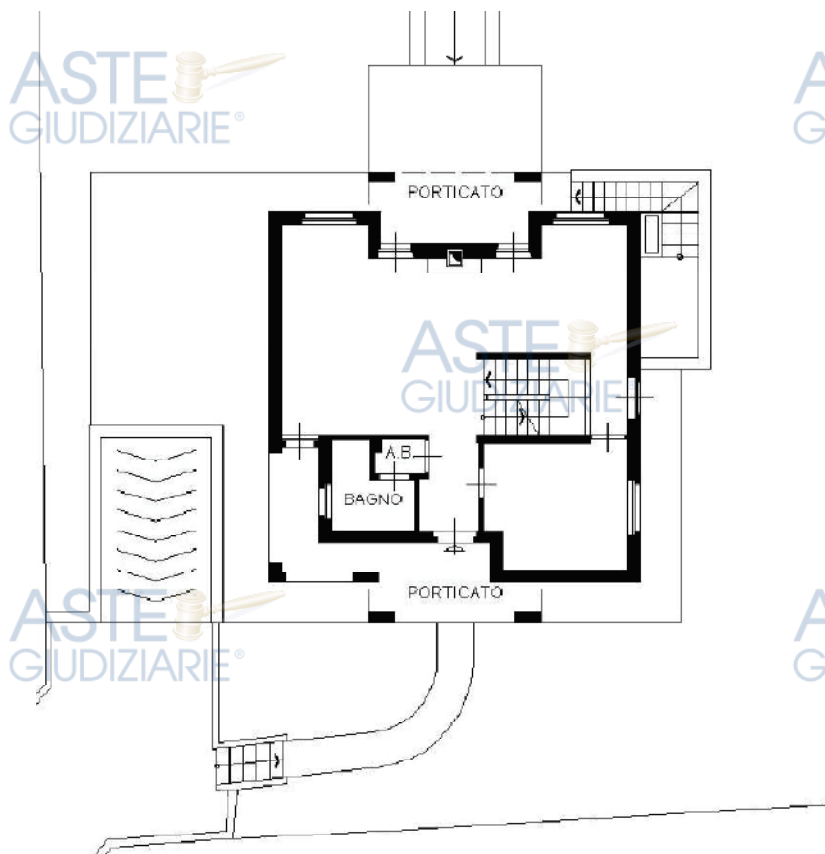
Il sottoscritto C.T.U allega alla presente:

- n. 1 planimetrie catastali (appartamento: Sez. B Foglio 35, Part. 1166, Sub. 4); (19/03/2023 - n. T2568/2023); **(ALLEGATO 4_1)**;
- n. 1 planimetrie catastali (autorimessa: Sez. B Foglio 35, Part. 1166, Sub. 2); (19/03/2023 - n. T16926/2023); **(ALLEGATO 4_2)**;



PLANIMETRIA PIANO INTERRATO

Estratto Planimetria catastale - Autorimessa (Sez. B Foglio 35, Part. 1166, Sub. 2)

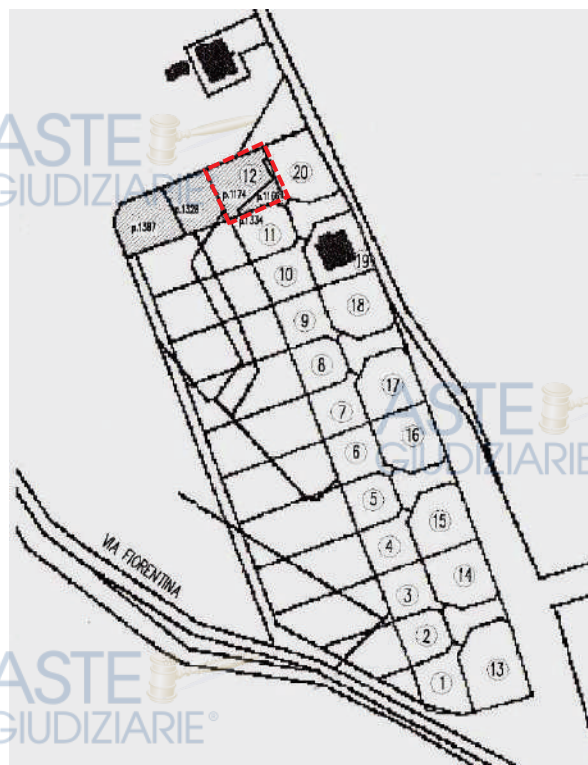


PLANIMETRIA PIANO TERRA

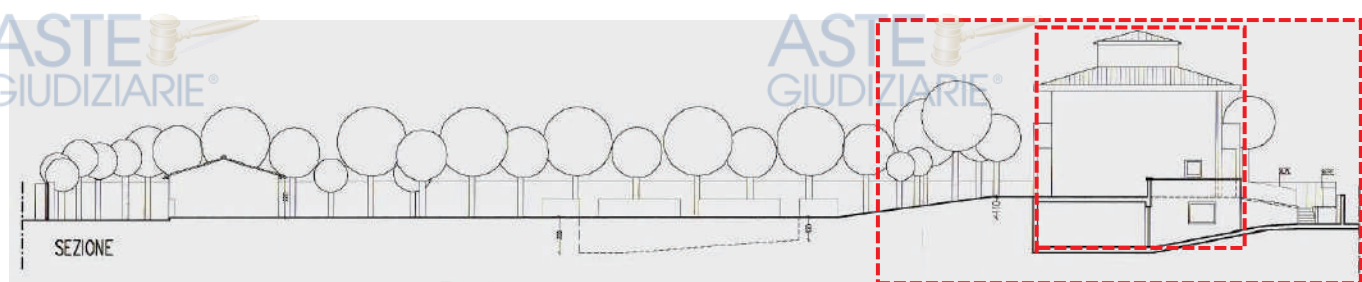
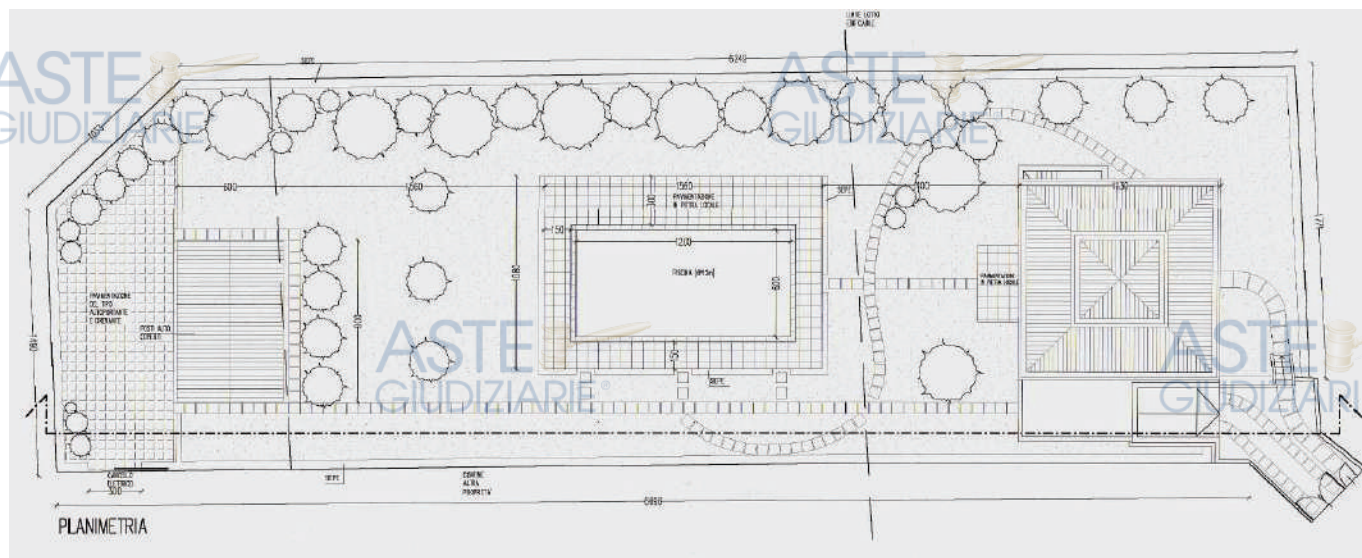


PLANIMETRIA PIANO PRIMO

Estratto Planimetria catastale - Appartamento (Sez. B Foglio 35, Part. 1166, Sub. 4)



Estratto Lotto 12 - area oggetto di perizia



Estratto Planimetria ultimo progetto depositato c/o Archivio SUE - (Sportello Unico Edilizia del comune di Arezzo) - Concessione edilizia prot. 56631 del 12.07.2001

Il Lotto è pervenuto al debitore executato in forza di:

- Atto del 07/02/2002 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Sede RADDA IN CHIANTI (SI) Repertorio n. 2763 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Trascrizione n. 2354.1/2002 Reparto PI di AREZZO - Pratica n. 46654 in atti dal 13/03/2002 (**ALLEGATO 6**):

Trattasi dell'atto di acquisto, a favore dei sig.ri:

Nominativo/data di nascita	Codice fiscale	Proprietà/Titolarietà del bene
XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXil XXXXXXXX residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo	XXXXXXXX	Proprietà per 75%
XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX in data 29.07.1972 residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo	XXXXXXXX	Proprietà per 25%

- Note dei titoli di provenienza

Nessuna

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

Il C.T.U. rileva che catastalmente l'unità immobiliare identificata al Foglio 35, Particella 1328, risulta di proprietà di:

- **XXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXil XXXXXXXX, residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo, C.F. XXXXXXXX, Proprietario per 100% (1/1)

L'unità immobiliare risulta così descritta:

- Terreno /Piscina (**ALLEGATO 5-3**)
- posto in LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE, Comune di AREZZO (A390) (AR)

- Catasto Terreni, Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1328
- Categoria A/2, classe 05,
- Ubicazione piano TE,
- Consistenza: 96 mq, vani 1,
- Rendita catastale Euro 105,87
- Annotazione: porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del foglio 35/b p.lla 1166 sub. 4 rendita attribuita ai soli fini fiscali.
- superficie catastale del terreno 457 m²
- Annotazione di immobile: classamento e rendita validati COMPRENDE IL FG. 35 N. 1334; interessata da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/02/2015 Pratica n. AR0046916 in atti dal 26/02/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 33381.1/2015), VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2009 Pratica n. AR0242593 in atti dal 17/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24290.1/2009), VARIAZIONE del 17/12/2009 Pratica n. AR0241884 in atti dal 17/12/2009 PORZIONE DI U.I.U. (n. 24176.1/2009), COSTITUZIONE del 17/12/2009 Pratica n. AR0241828 in atti dal 17/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4389.1/2009), già area al Fl.35 p.lla 1328, metri quadri 457, COMPRENDE IL FG. 35 N. 1334 di metri quadri 12, giusto Tipo Mappale del 23/10/2009 Pratica n. AR0200753 in atti dal 23/10/2009 presentato il 23/10/2009 (n. 200753.2/2009), già p.lla 1328 di metri quadri 445 giusto Tipo Mappale del 23/10/2009 Pratica n. AR0200753 in atti dal 23/10/2009 presentato il 23/10/2009 (n. 200753.1/2009) e FRAZIONAMENTO del 11/09/2000 Pratica n. 4065 in atti dal 11/09/2000 (n. 4065.1/2000), intestata in catasto a XXXXXXXX nato a XXXXXXXXil XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1000/1000;

La copia del titolo di provenienza è stata acquisita in copia cartacea presso il notaio CIRIANNI GIOVAN BATTISTA con Sede in AREZZO.
Per la conformità urbanistica si riferirà al successivo punto 11.

▪ Identificazione catastale

Il terreno è ubicato in loc. SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE, Comune di AREZZO (A390) (AR) catastalmente identificato al NCEU Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1328.

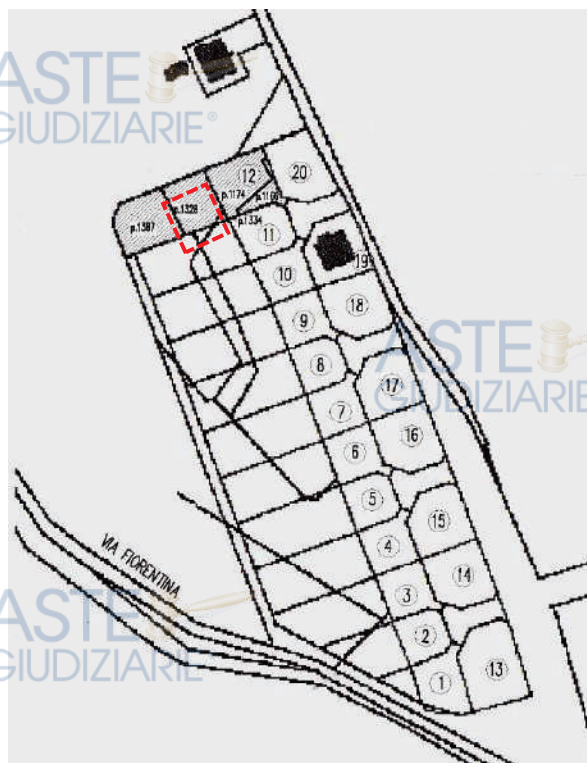
➤ Terreno:

- Identificativo catastale: Comune di AREZZO (A390) (AR) Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1328: i dati identificativi del terreno sono stati registrati, presso il Catasto di Arezzo, con Atto COMPRAVENDITA del 06/03/2002 Pubblico ufficiale CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 135213 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3669.1/2002 Reparto PI di AREZZO in atti dal 19/03/2002 **(ALLEGATO 4_3 (Estratto mappa), ALLEGATO 5_3(visura storica))**

➤ Terreno

ubicazione	loc. SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. 26,
piano	=
comune	AREZZO
comune catastale	A390
catasto fabbricati,	Sez. B Foglio 35, Part. 1328
categoria	Ente urbano
	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale
consistenza	457 m ²
Annotazione di immobile	COMPRENDE IL FG. 35 N. 1334

Architectural planimetry drawing of a building complex. The drawing shows a central rectangular area labeled "PARKING (145x)" surrounded by a grid of parking spaces. To the left is a large rectangular area labeled "PARKING (145x)" and "PARKING (145x)". To the right is a building with a gabled roof and a central entrance. The drawing includes dimensions and labels for various areas and features.



Estratto Planimetria ultimo progetto depositato c/o Archivio SUE : Estratto Lotto 12 – area oggetto di perizia

Il Lotto è pervenuto all'attuale proprietario in forza di:

- Atto COMPRAVENDITA del 06/03/2002 Pubblico ufficiale CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 135213 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3669.1/2002 Reparto PI di AREZZO in atti dal 19/03/2002:

Trattasi dell'atto di acquisto, a favore di:

Nominativo/data di nascita	Codice fiscale	Proprietà/Titolarità del bene
XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXil XXXXXXXX residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo	XXXXXXXXX	Proprietà` per 100%

- Note dei titoli di provenienza

Nessuna

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

Il C.T.U. rileva che catastalmente l'unità immobiliare identificata al Foglio 35, Particella 1387, risulta di proprietà di:

- **XXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXil XXXXXXXX, residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo, C.F. XXXXXXXX, Proprietario per 100 % (1/1)

ubicazione piano loc. SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE snc,

comune AREZZO

comune catastale A390

catasto fabbricati, Sez. B Foglio 35, Part. 1337, sub 1

categoria Ente urbano

consistenza 534 m²

Annotazione di immobile Bene comune non censibile

catasto fabbricati, Sez. B Foglio 35, Part. 1337, sub 2

categoria Tettoia aperta (C/7)

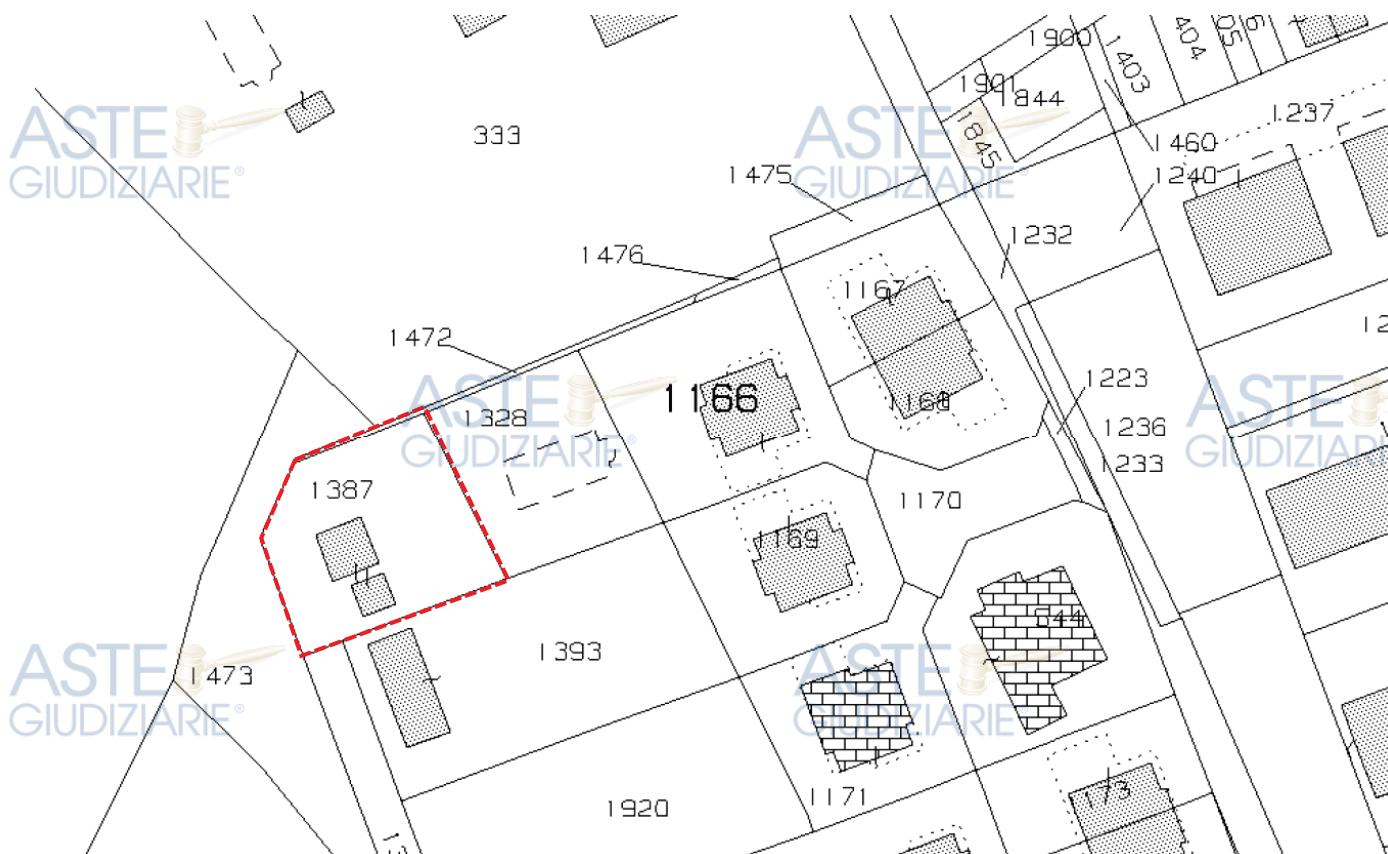
consistenza 36 m²

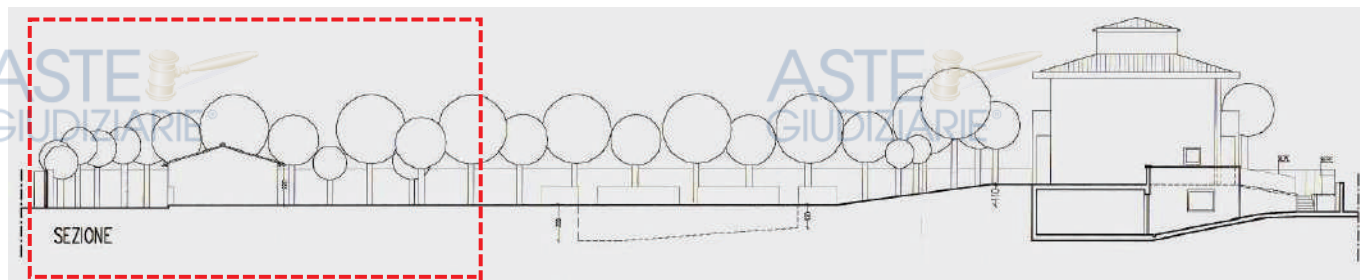
Annotazione di immobile classe U, piano TE, metri quadri 36, r.c. Euro 70,65 interessata da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di Superficie, VARIAZIONE

TOPONOMASTICA del 14/04/2015 Pratica n. AR0065793 in atti dal 14/04/2015
VARIATIONE DI TOPONOMASTICA (n. 42220.1/2015), VARIATIONE NEL CLASSAMENTO
del 17/12/2009 Pratica n. AR0242595 in atti dal 17/12/2009 VARIATIONE DI
CLASSAMENTO (n. 24292.1/2009), COSTITUZIONE del 28/08/2009 Pratica n. AR0161790
in atti dal 28/08/2009 COSTITUZIONE (n. 3025.1/2009), gia' area al Fl.35 p.lla 1387 di
metri quadri 534 giusto Tipo Mappale del 22/07/2009 Pratica n. AR0146210 in atti dal
22/07/2009 presentato il 22/07/2009 (n. 146210.1/2009)

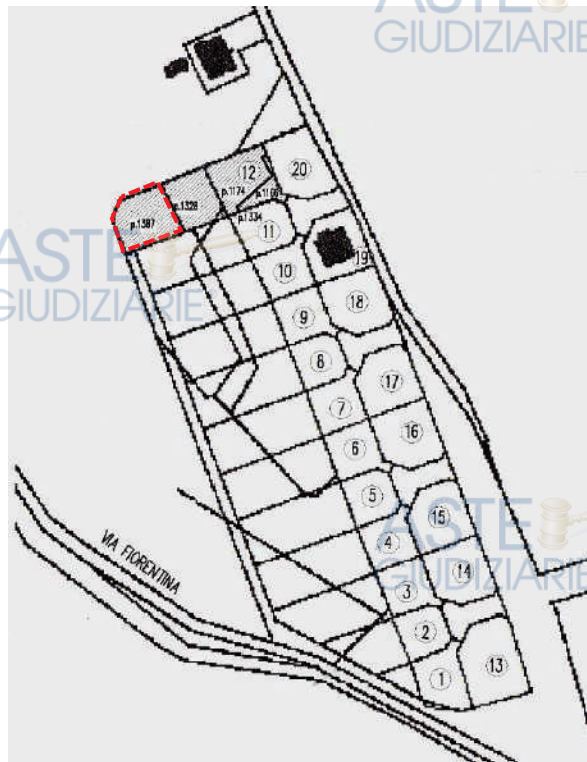
17 m²

rc. Euro 25,46, interessato da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/04/2015 Pratica n. AR0065794 in atti dal 14/04/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 42221.1/2015), VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2009 Pratica n. AR0242594 in atti dal 17/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24291.1/2009), COSTITUZIONE del 28/08/2009 Pratica n. AR0161796 in atti dal 28/08/2009 COSTITUZIONE (n. 3026.1/2009),





Estratto Planimetria ultimo progetto depositato c/o Archivio SUE - (Sportello Unico Edilizia del comune di Arezzo) – Concessione edilizia prot. 56631 del 12.07.2001



Estratto Planimetria ultimo progetto depositato c/o Archivio SUE : Estratto Lotto 12 – area oggetto di perizia

➤ Terreno BCNC **(Allegato 05_06)**

- Dati identificativi catasto fabbricati: Comune di AREZZO (A390) (AR) Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1387 Subalterno 1
- Categoria: Bene comune non censibile - Partita speciale A
- Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di AREZZO (A390B) (AR) Foglio 35 Particella 1387
- Indirizzo: LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. SNC Piano T

➤ Tettoia aperta C/7 **(ALLEGATO 05_04)**

- Dati identificativi catasto fabbricati: Comune di AREZZO (A390) (AR) Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1387 Subalterno 2
- Rendita: Euro 70,65
- Zona censuaria 2,
- Categoria C/7a), Classe U, Consistenza 36 m2
- Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1387 Subalterno 2
- Indirizzo: LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. SNC Piano T
- Dati di superficie: Totale: 36 m2

➤ Tettoia magazzino C/2 **(ALLEGATO 05_05)**

- Dati identificativi catasto fabbricati: Comune di AREZZO (A390) (AR) Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1387 Subalterno 3
- Rendita: Euro 25,46
- Zona censuaria 2,
- Categoria C/2a), Classe 3, Consistenza 17 m2
- Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1387 Subalterno 3
- Indirizzo: LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. SNC Piano T
- Dati di superficie: Totale: 17 m2

La copia del titolo di provenienza è stata acquisita in copia cartacea presso il notaio CIRIANNI GIOVAN BATTISTA con Sede in AREZZO.

Per la conformità urbanistica si riferirà al successivo punto 11.

▪ Identificazione catastale

Il terreno è ubicato in loc. SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE, Comune di AREZZO (A390) (AR) catastalmente identificato al NCEU Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1387.

i dati identificativi del terreno sono stati registrati, presso il Catasto di Arezzo, con Atto COMPRAVENDITA del 06/03/2002 Pubblico ufficiale CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 135213 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3669.1/2002 Reparto PI di AREZZO in atti dal 19/03/2002 (**ALLEGATO 4_3 (Estratto mappa), ALLEGATO 5_4 (visura storica)**)

▪ Provenienza del bene

Il Lotto è pervenuto all'attuale proprietario in forza di:

- Atto COMPRAVENDITA del 06/03/2002 Pubblico ufficiale CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 135213 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3669.1/2002 Reparto PI di AREZZO in atti dal 19/03/2002:

Trattasi dell'atto di acquisto, a favore di:

Nominativo/data di nascita	Codice fiscale	Proprietà/Titolarità del bene
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXil XXXXXXXXX residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo	XXXXXXXXXX	Proprietà per 100%

▪ Note dei titoli di provenienza

Nessuna

Si rileva che la proprietà deriva da acquisto fattone da

in virtù di atto di compravendita per notar CIRIANNI GIOVAN BATTISTA del 06/03/2002, rep. 135213, trascritto presso la Conservatoria di Arezzo addì 18/03/2002 ai nn.4960/366 9, in detta formalità sono riportati gli immobili al catasto Terreni Fl.35 p.lla 1328 di metri quadri 445, p.lla 1334 di metri quadri 12 e p.lla 1387 di metri quadri 534;

P4 – Terreni, aree pertinentziali dell'abitazione

Il C.T.U. rileva che catastalmente l'unità immobiliare identificata al Foglio 35, Particella 1472, 1476 risultano di proprietà di:

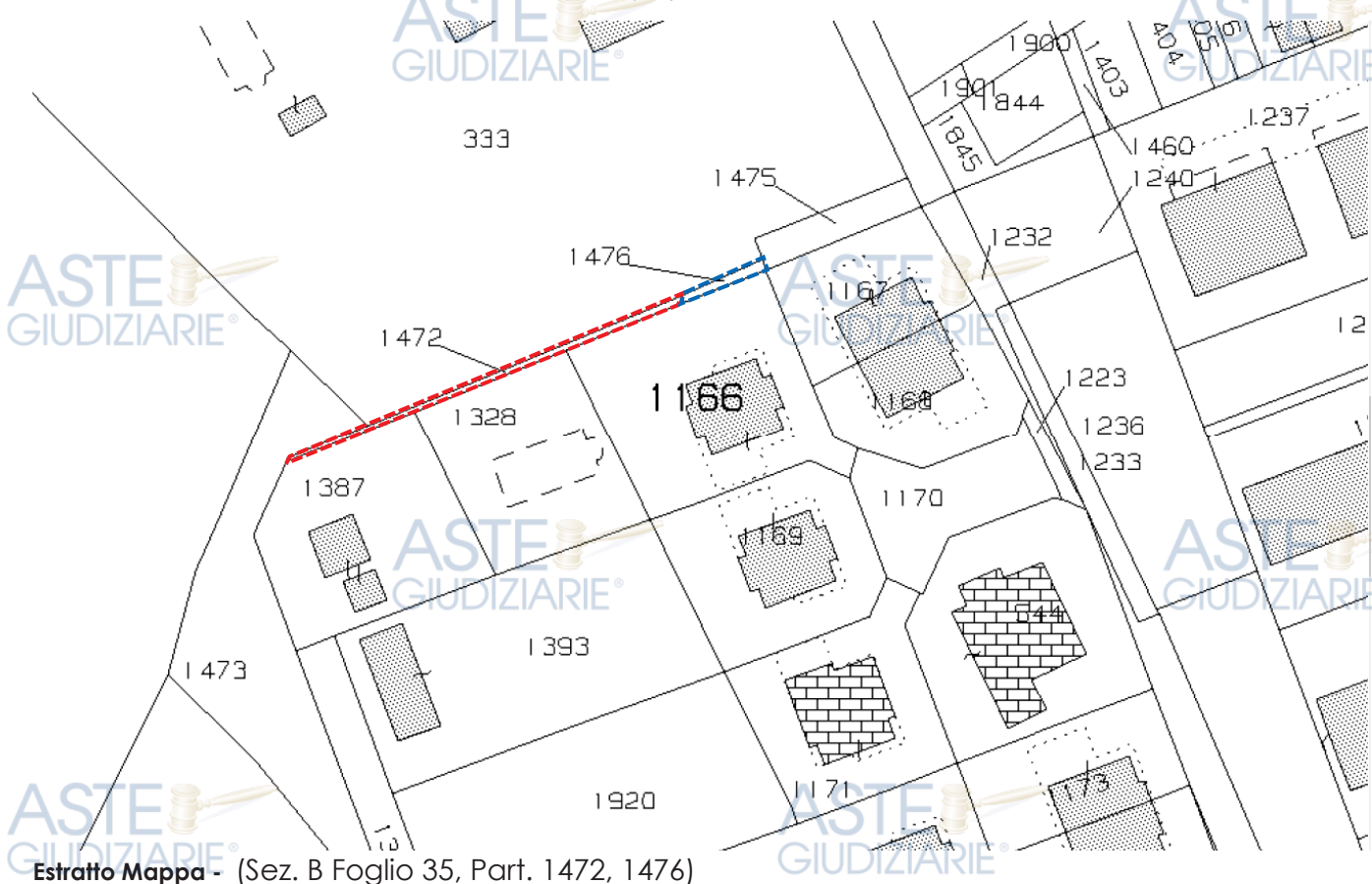
- **XXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXXXil XXXXXXXXX, residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo, C.F. XXXXXXXXX, Proprietario per 100 % (1/1)

ubicazione
piano

loc. SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE snc,
=

comune	AREZZO
comune catastale	A390
catasto terreni	Sez. B Foglio 35, Part. 1472, 1476
categoria	Ente urbano
consistenza	39 mq + 10 mq
Atto di immobile	COSTITUZIONE del 25/01/2002 Pratica n. 16155 in atti dal 25/01/2002 COSTITUZIONE (n. 243.1/2002)

Atto del 06/03/2002 Pubblico ufficiale CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Sede AREZZO (AR)
Repertorio n. 135213 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3669.1/2002 Reparto PI di
AREZZO in atti dal 19/03/2002



- Terreno Foglio 35 Particella 1472 **(Allegato 05_07)**
 - Dati identificativi: Comune di AREZZO (A390) (AR) Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1472
 - Categoria F/1a)
 - Consistenza 39 m2
 - Indirizzo: LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE Piano T
- Terreno Foglio 35 Particella 1476 **(ALLEGATO 05_08)**
 - Dati identificativi: Comune di AREZZO (A390) (AR) Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1476
 - Categoria F/1a),
 - Consistenza 10 m2
 - Indirizzo: LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE Piano T

La copia del titolo di provenienza è stata acquisita in copia cartacea presso il notaio CIRIANNI GIOVAN BATTISTA con Sede in AREZZO.

Per la conformità urbanistica si riferirà al successivo punto 11.

- Identificazione catastale

Il terreno è ubicato in loc. SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE, Comune di AREZZO (A390) (AR) catastalmente identificato al NCEU Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1387.

i dati identificativi del terreno sono stati registrati, presso il Catasto di Arezzo, con Atto COMPRAVENDITA del 06/03/2002 Pubblico ufficiale CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 135213 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3669.1/2002 Reparto PI di AREZZO in atti dal 19/03/2002 (**ALLEGATO 4_3 (Estratto mappa), ALLEGATO 5_4 (visura storica)**)

▪ Provenienza del bene

Il Lotto è pervenuto all'attuale proprietario in forza di:

- Atto COMPRAVENDITA del 06/03/2002 Pubblico ufficiale CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Sede AREZZO (AR) Repertorio n. 135213 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3669.1/2002 Reparto PI di AREZZO in atti dal 19/03/2002;

Trattasi dell'atto di acquisto, a favore di:

Nominativo/data di nascita	Codice fiscale	Proprietà/Titolarità del bene
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXil XXXXXXXXX residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo	XXXXXXXXXX	Proprietà` per 100%

▪ Note dei titoli di provenienza

Nessuna

Si rileva che la proprietà deriva da acquisto fattone da

....., in virtù' di atto di compravendita per notar CIRIANNI GIOVAN BATTISTA del 06/03/2002, rep. 135213, trascritto presso la Conservatoria di Arezzo addì' 18/03/2002 ai nn.4960/366 9, in detta formalità sono riportati gli immobili al catasto Terreni Fl.35 p.lla 1328 di metri quadri 445, p.lla 1334 di metri quadri 12 e p.lla 1387 di metri quadri 534;

3.3. Risposta al Quesito n. 3

3) rediga 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 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, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

In risposta al Quesito 3, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il Lotto è composto da:

- **Immobile n. 1: abitazione (A2)** - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE: ubicata nel Comune AREZZO, loc. SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. 26, Piano S1-T-1-2; censito al Catasto FABBRICATI, Sez B - Foglio 35, Part. 1166, Sub. 2, Consistenza 9,5 vani
- **Immobile n. 2: autorimessa (C6)** AUTORIMESSA: ubicata nel Comune AREZZO, loc. SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. 26, Piano S1; censito al Catasto FABBRICATI, Sez B - Foglio 35, Part. 1166, Sub. 2, Consistenza 22 m²

grava quanto segue (**ALLEGATO 03_1, 03_2, 03_3, 03_4, 03_5, 03_6, 03_7, 03_8, 03_9, 03_10, 03_11, 03_12, 03_13**):

Immobile n. 3

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL V N. civico - censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 1
Natura CO - CORTE O RESEDE

A FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 00651990582 Domicilio ipotecario eletto -
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

CONTRO

- 1) Cognome XXXXXXXXX Nome XXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXa XXXXXXXXX Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXX
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{3}{4}$
- 2) Cognome XXXXXXXXX Nome XXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXa XXXXXXXXX Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXX
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{1}{4}$

Nota di trascrizione Registro generale n. 4960 Registro particolare n. 3669 Presentazione n. 46 del 18/03/2002 (Allegato 03.03)

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA Data 06/03/2002 Numero di repertorio 135213 Notaio CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Codice fiscale CRN GNB 35C23 C002 Z Sede AREZZO (AR)

Immobile n. 1

Comune A390 B - AREZZO (AR) VALDICHIANA Indirizzo LOC. SAN GIULIANO N. civico - censito a Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1328 Subalterno -
T - TERRENO Consistenza 4 are 45 centiare

Immobile n. 2

Comune A390 B - AREZZO (AR) VALDICHIANA Indirizzo LOC. SAN GIULIANO N. civico - censito a Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1387 Subalterno -
T - TERRENO Consistenza 5 are 34 centiare

Immobile n. 3

Comune A390 B - AREZZO (AR) VALDICHIANA Indirizzo LOC. SAN GIULIANO N. civico - censito a Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1334 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 12 centiare

Immobile n. 4

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOCALITA' SAN GIULIANO N. civico - censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1472 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 39 metri quadri

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A390 B - AREZZO (AR) Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1467/B Subalterno -

Immobile n. 5

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOCALITA' SAN GIULIANO N. civico - censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1476 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 metri quadri

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A390 B - AREZZO (AR) Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 681/C Subalterno

A FAVORE

- 1) Cognome XXXXXXXXX Nome XXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXa XXXXXXXX Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXX
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

CONTRO

1)

Nota di trascrizione Registro generale n. 3036 Registro particolare n. 2354 Presentazione n. 33 del 16/02/2002 (Allegato 03.04)

ATTO NOTARILE PUBBLICO ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Data 07/02/2002
Numero di repertorio 2763 Notaio CANGIANO STRATO Codice fiscale CNG SRT 65P08 F839 M Sede
RADDA IN CHIANTI (SI)

Immobile n. 1

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL V N. civico 26
Piano S1-T censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 3
A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 187 metri quadri

Immobile n. 2

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL V N. civico 26
Piano S1 censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 2 C6
- STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 22 m²

Immobile n. 3

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL V N. civico
censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 1
CO - CORTE O RESEDE Consistenza -

A FAVORE

- 1) Cognome XXXXXXXXX Nome XXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXa XXXXXXXX (XX)
Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXX
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/4
- 2) Cognome XXXXXXXXX Nome XXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXa XXXXXXXX Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXX
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

CONTRO

Nota di iscrizione Registro generale n. 3037 Registro particolare n. 516 Presentazione n. 34 del 16/02/2002 (Allegato 03.05)

ATTO NOTARILE PUBBLICO IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Data 07/02/2002 Numero di repertorio 2764 Notaio CANGIANO STRATO Codice fiscale CNG SRT
65P08 F839 M Sede RADDA IN CHIANTI (SI) Capitale € 139.443,36

Immobile n. 1

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL V N. civico 26 Piano S1-T censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 3 - A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 187 m²

Immobile n. 2

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL V N. civico 26 Piano S1 censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 2 - C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 22 m²

Immobile n. 3

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL V N. civico - censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 1
Natura CO - CORTE O RESEDE

A FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 00651990582 Domicilio ipotecario eletto -
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

CONTRO

- 1) Cognome XXXXXXXXX Nome XXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXa XXXXXXXXX Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXX
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ¾
- 2) Cognome XXXXXXXXX Nome XXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXa XXXXXXXXX Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXX
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ¼

Nota di iscrizione Registro generale n. 24999 Registro particolare n. 5332 Presentazione n. 125 del 17/12/2004 (Allegato 03.06)

Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Data 24/11/2004 Numero di repertorio 4603 - SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. SIENA Codice fiscale 008 840 60526 Sede SIENA (SI) Capitale € 9.753,00

- Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOC.SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE2 N. civico - Censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 1 - CORTE O RESEDE Consistenza -

Immobile n. 2

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOC.SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE2 N. civico - Censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 2 - GARAGE O AUTORIMESSA Consistenza 25 m²

Immobile n. 3

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOC.SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE2 N. civico - Censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 3 - A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 9 vani

- Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOC. SAN GIULIANO N. civico - censito a Catasto TERRENI
Foglio 35 Particella 1328 Subalterno - Natura T - TERRENO

A FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA Sede SIENA (SI)
Codice fiscale 00884060526 Domicilio ipotecario eletto VIA GARIBALDI 58

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

CONTRO

Cognome XXXXXXXXX Nome XXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXX a XXXXXXXXX (XX)

Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXI

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/4
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Nota di iscrizione Registro generale n. 19406 Registro particolare n. 4015 Presentazione n. 64 del 19/10/2005 (Allegato 03.07)

Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO IPOTECA LEGALE Derivante da 300 A NORMA
ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Data 30/09/2005 Numero di repertorio 7023/41

Pubblico ufficiale o Autorità emittente CERIT S.P.A. Codice fiscale 051 413 90483

Sede SCANDICCI (FI) Capitale € 5.095,13

Immobile n. 1

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOC. SAN GIULIANO NC. 26 N. civico - Piano TERRA Censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 3 A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 9 vani

Immobilie n. 2

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOC. SAN GIULIANO NC. 26 N. civico Censito a Catasto
FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 2 C6 - STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 22 m²

A FAVORE

CERIT S.P.A. Sede SCANDICCI (FI) Codice fiscale 05141390483 Domicilio ipotecario eletto GET S.P.A. CORSO ITALIA 177 AREZZO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3000/4000

CONTRO

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX Nato il XXXXXXXXa XXXXXXXX Sesso
XXXXXXXI Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3000/4000

Nota di trascrizione Registro generale n. 19351 Registro particolare n. 12528 Presentazione n. 3 del 23/09/2006 (Allegato 03.08)

ATTO NOTARILE PUBBLICO COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Data 19/09/2006 Numero di repertorio 11325 Notaio PACINI ANDREA Codice fiscale PCN NDR 64L31 I726 A Sede COLLE DI VAL D'ELSA (SI)

Immobilie n. 1

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOC. SAN GIULIANO NC. 26 N. civico - Piano TERRA Censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 3 A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 9 vani

Immobile n. 2

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOC. SAN GIULIANO NC. 26 N. civico Censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 2 C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 22 m²

Immobile n. 3

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOC.SAN GIULIANOVALLE DEL VINGONE2 N. civico - Censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 1 - - CORTE O RESEDE Consistenza -

A FAVORE

- 1) Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX Nato il XXXXXXXXa XXXXXXXX Sesso M Codice fiscale XXXXXXXX
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{1}{2}$ In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- 2) Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX Nata il XXXXXXXXa XXXXXXXX Sesso F Codice fiscale XXXXXXXX
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{1}{2}$ In regime di SEPARAZIONE DI BENI

CONTRO

- 1) Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX Nato il XXXXXXXXa XXXXXXXX (XX)
Sesso M Codice fiscale XXXXXXXX
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{3}{4}$ In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- 2) Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX Nata il XXXXXXXXa XXXXXXXX Sesso F Codice fiscale XXXXXXXX
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{1}{4}$ In regime di SEPARAZIONE DI BENI

TESTO: A FRONTE DEI BISOGNI DELLA PROPRIA FAMIGLIA, I CONIUGI SIGNORI XXXXXXXX E XXXXXXXX, MATRIMONIO CONTRATTO IN COMUNE DI AREZZO IN DATA 10 SETTEMBRE 2005, E AI SENSI DELLA LEGGE 19 MAGGIO 1975 N. 151, IN REGIME PATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI COSTITUISCONO, AD OGNI EFFETTO DI LEGGE, IN FONDO PATRIMONIALE, A NORMA DEGLI ARTICOLI 167 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, LE UNITA IMMOBILIARI DI CUI AL QUADRO B.L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE E LA RAPPRESENTANZA IN GIUDIZIO, SPETERANNO AD ENTRAMBI I CONIUGI SIGNORI XXXXXXXX E XXXXXXXX. I BENI COSTITUITI IN FONDO PATRIMONIALE, FINO AL MOMENTO IN CUI I FIGLI DEI CONIUGI COSTITUENTI NON AVRANNO RAGGIUNTO LA MAGGIORE ETÀ, NON POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI, DATI IN PEGNO, O COMUNQUE VINCOLATI, SENZA LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE; SUCCESSIVAMENTE A TALE DATA, SARA SUFFICIENTE IL SOLO CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI. A TAL PROPOSITO I CONIUGI COSTITUENTI DICHIARANO DI AVERE ATTUALMENTE DUE FIGLI MINORI E PRECISAMENTE:

Nota di iscrizione Registro generale n. 19234 Registro particolare n. 4495 Presentazione n. 19 del 22/08/2007 (Allegato 03.09)

ATTO AMMINISTRATIVO IPOTECA LEGALE Derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01 Data 10/08/2007 Numero di repertorio 104527/7 Pubblico ufficiale o Autorità emittente EQUITALIA GET S.P.A. Codice fiscale 001 419 40478 Sede AREZZO (AR) Capitale € 27.228,74

- Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo N.P. N. civico - Censito a Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1328 Subalterno - T - TERRENO Consistenza 4 are 45 centiare

Immobile n. 2

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo N.P. N. civico - Censito a Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1334 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 12 centiare

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 26/10/2012 Servizio di P.I. di AREZZO Registro particolare n. 2105 Registro generale n. 14797 CANCELLAZIONE TOTALE

Nota di trascrizione Registro generale n. 4179 Registro particolare n. 3121 Presentazione n. 23 del 25/03/2013 (Allegato 03.11)

ATTO AMMINISTRATIVO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 712 PIGNORAMENTO ESATTORIALE Data 04/03/2013 Numero di repertorio 1319 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA Codice fiscale 030 789 81200 Sede FIRENZE (FI), Richiedente EQUITALIA CENTRO SPA Indirizzo VIA PETRARCA 23 - AREZZO

Immobile n. 1

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOCALITA' SAN GIULIANO N. civico 26 Piano S1 Lotto 12 censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 22 m²

Immobile n. 2

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo VIA VALLE DEL VINGONE N. civico 26 Piano S1-T censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 4 - A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 9,5 vani

A FAVORE

Denominazione o ragione sociale EQUITALIA CENTRO SPA Sede AREZZO (AR) Codice fiscale 03078981200

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/4

CONTRO

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX Nato il XXXXXXXXa XXXXXXXXSesso Codice fiscale XXXXXXXXI

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/4

ANNOTAZIONE

presentata il 02/09/2013 Servizio di P.I. di AREZZO Registro particolare n. 1612 Registro generale n. 11548 Tipo di atto: 0705 - CANCELLAZIONE

Nota di trascrizione Registro generale n. 4615 Registro particolare n. 3094 Presentazione n. 17 del 31/03/2017 (Allegato 03.12)

ATTO NOTARILE PUBBLICO COMPRAVENDITA Data 15/03/2017 Numero di repertorio 24654/16439 Notaio CIRIANNI FRANCESCO Codice fiscale CRN FNC 67A20 B474 R Sede AREZZO (AR)

- Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A390 B - AREZZO (AR) VALDICHIANA censito a Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1704 Subalterno - TERRENO Consistenza 2 are 56 centiare

Immobile n. 2

Comune A390 B - AREZZO (AR) VALDICHIANA censito a Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1709 Subalterno - TERRENO Consistenza 19 centiare

- Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune A390 B - AREZZO (AR) VALDICHIANA censito a Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1706 Subalterno - TERRENO Consistenza 2 are 60 centiare

Immobile n. 2

Comune A390 B - AREZZO (AR) VALDICHIANA Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1708 Subalterno - TERRENO Consistenza 3 are 10 centiare

A FAVORE

(...altri)

Soggetto n. 18

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX Nato il XXXXXXXX a XXXXXXXX Sesso XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/86 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/946 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

(...altri)

Soggetto n. 37

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX Nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX Sesso XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/86 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/946 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

(...altri)

CONTRO

VENDITORE Denominazione o ragione sociale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/11

Nota di trascrizione Registro generale n. 4617 Registro particolare n. 3096 Presentazione n. 19 del 31/03/2017 (Allegato 03.13)

ATTO NOTARILE PUBBLICO COMPRAVENDITA Data 15/03/2017 Numero di repertorio 24654/16439 Notaio CIRIANNI FRANCESCO Codice fiscale CRN FNC 67A20 B474 R
Sede AREZZO (AR)

- Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A390 B - AREZZO (AR) VALDICHIANA censito a Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1397 Subalterno - T - TERRENO Consistenza 4 are 10 centiare

Immobile n. 2

Comune A390 B - AREZZO (AR) VALDICHIANA Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1865 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 26 centiare

A FAVORE

- 1) Soggetto n. 15 In qualità di FAVORE
Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX Nata il XXXXXXXXa XXXXXXXX Sesso Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/18 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
- 2) Soggetto n. 14 In qualità di FAVORE
Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX Nato il XXXXXXXXa XXXXXXXX Sesso Codice fiscale XXXXXXXX
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/18 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

CONTRO

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE
Denominazione o ragione sociale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

In risposta al Quesito 3, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il Lotto è composto da:

- **Immobile n. 1** - ubicata nel Comune A390 B - AREZZO (AR) VALDICHIANA Indirizzo LOC. SAN GIULIANO N. civico - censito a Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1328 Subalterno - T - TERRENO Consistenza 4 are 45 centiare
- **Immobile n. 2** - ubicata nel Comune A390 B - AREZZO (AR) VALDICHIANA Indirizzo LOC. SAN GIULIANO N. civico - censito a Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1387 Subalterno - T - TERRENO Consistenza 5 are 34 centiare

sul quale grava quanto segue **(ALLEGATO 03_3, 03_9):**

Nota di trascrizione Registro generale n. 4960 Registro particolare n. 3669 Presentazione n. 46 del 18/03/2002 (Allegato 03.03)

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA Data 06/03/2002 Numero di repertorio 135213 Notaio CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Codice fiscale CRN GNB 35C23 C002 Z Sede AREZZO (AR)

Immobile n. 1

Comune A390 B - AREZZO (AR) VALDICHIANA Indirizzo LOC. SAN GIULIANO N. civico - censito a Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1328 Subalterno - T - TERRENO Consistenza 4 are 45 centiare

Immobile n. 2

Comune A390 B - AREZZO (AR) VALDICHIANA Indirizzo LOC. SAN GIULIANO N. civico - censito a Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1387 Subalterno - T - TERRENO Consistenza 5 are 34 centiare

Immobile n. 3

Comune A390 B - AREZZO (AR) VALDICHIANA Indirizzo LOC. SAN GIULIANO N. civico - censito a Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1334 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 12 centiare

Immobile n. 4

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOCALITA'SAN GIULIANO N. civico -
censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1472 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 39 metri quadri

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A390 B - AREZZO (AR) Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 1467/B Subalterno -

Immobile n. 5

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOCALITA'SAN GIULIANO N. civico -
censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1476 Subalterno - Natura T -
TERRENO Consistenza 10 metri quadri

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune A390 B - AREZZO (AR) Catasto TERRENI Foglio 35 Particella 681/C Subalterno

A FAVORE

- 2) Cognome XXXXXXXXX Nome XXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXa XXXXXXXXX Sesso M Codice fiscale
XXXXXXXXX
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

CONTRO

- 4)

**Nota di iscrizione Registro generale n. 19234 Registro particolare n. 4495 Presentazione n. 19 del
22/08/2007 (Allegato 03.09)**

ATTO AMMINISTRATIVO IPOTECA LEGALE Derivante da 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR
602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01 Data 10/08/2007 Numero di repertorio
104527/7 Pubblico ufficiale o Autorità emittente EQUITALIA GET S.P.A. Codice fiscale 001 419
40478 Sede AREZZO (AR) Capitale € 27.228,74

- Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo N.P. N. civico - Censito a Catasto TERRENI Foglio 35 Particella
1328 Subalterno - T - TERRENO Consistenza 4 are 45 centiare

Immobile n. 2

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo N.P. N. civico - Censito a Catasto TERRENI Foglio 35 Particella
1334 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 12 centiare

Immobile n. 3

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo N.P. N. civico - Censito a Catasto TERRENI Foglio 35
Particella 1387 Subalterno - T - TERRENO Consistenza 5 are 34 centiare

- Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOC. SAN GIULIANO NC. 26 N. civico Censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 2 C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 22 m²

Immobile n. 2

Comune A390 - AREZZO (AR) Indirizzo LOC. SAN GIULIANO NC. 26 N. civico - Piano TERRA Censito a Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 3 A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 9 vani

A FAVORE

Denominazione o ragione sociale EQUITALIA GET S.P.A. Sede AREZZO (AR) Codice fiscale 00141940478 Domicilio ipotecario eletto AREZZO - CORSO ITALIA, 177

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ¾

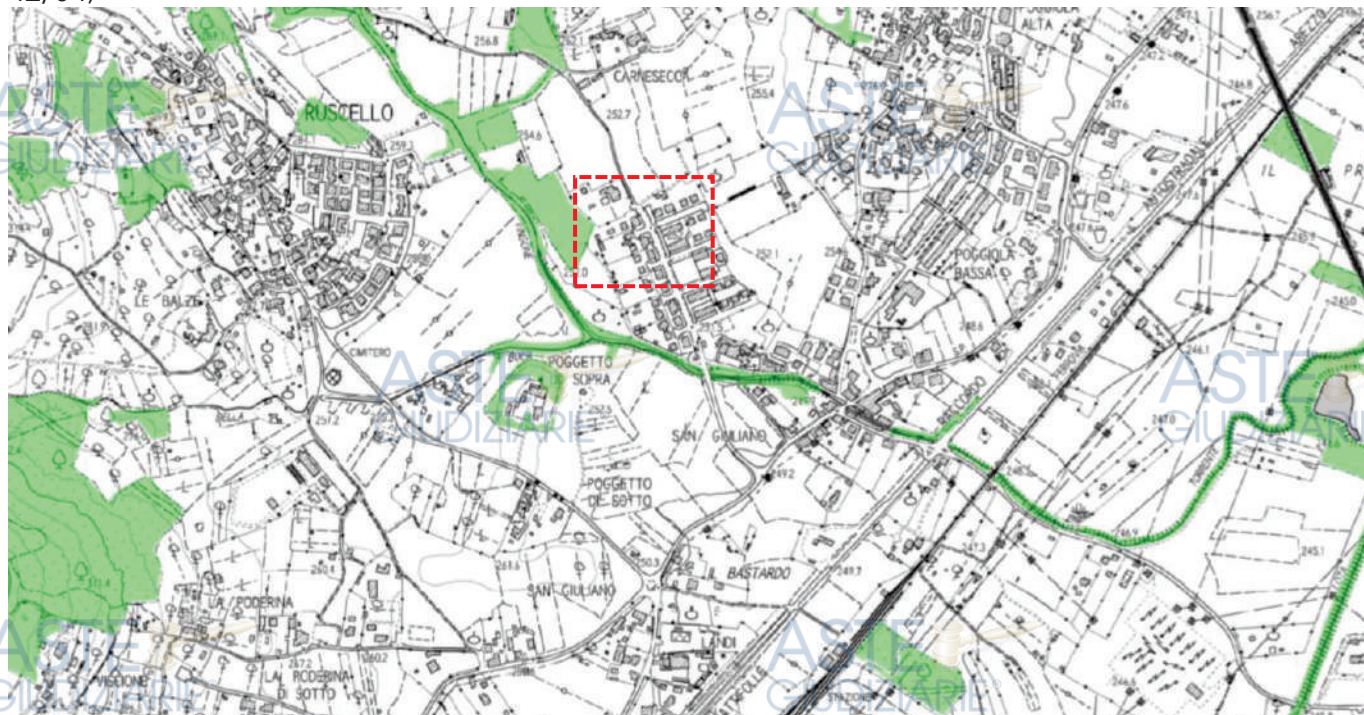
CONTRO

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX Nato il XXXXXXXXa XXXXXXXXSesso Codice fiscale XXXXXXXXI

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ¾

- VINCOLI ARTISTICI STORICI ARTISTICI, AMBIENTALI ECC.

L'immobile ricade in area non sottoposta a incolti artistici, storici, ambientali ai sensi del D. Lgs 42/04;



Estratto Vincoli beni paesaggistici – Fonte: <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>

Come indicato nel POC (Piano Operativo Comunale) Tav. C4 e Tav. E2.1 l'area ricade in zona B (completamento) ambiti non specializzati della mixite urbana **(ALLEGATO 16)**.

ESTRATTI CARTOGRAFICI: POC – Piano Urbanistico Comunale (2021)

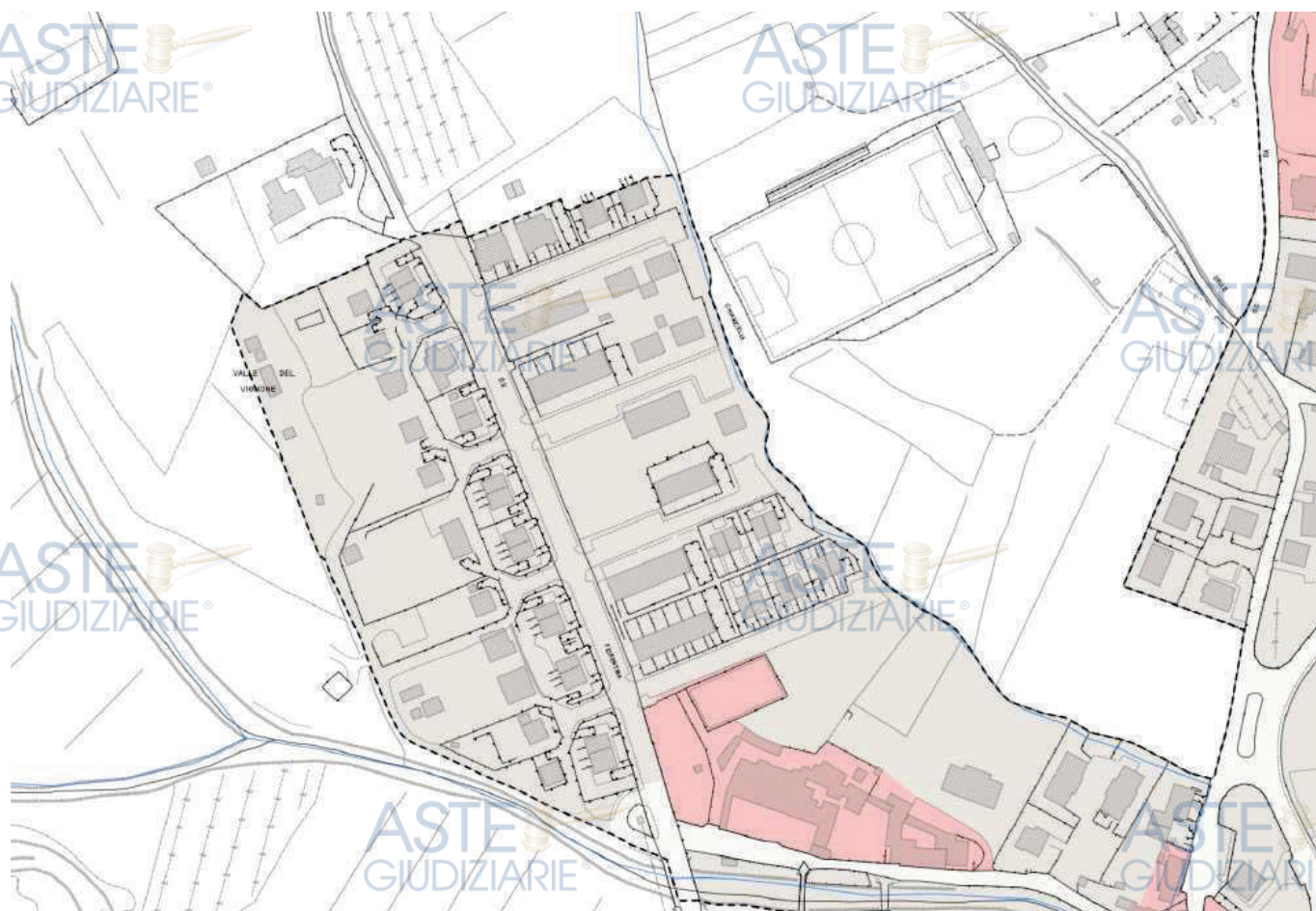


- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana Ambiti a media trasformabilità del commercio Ambiti a media trasformabilità della produzione Ambiti ad alta trasformabilità con Progetto Norma soggetti a PUA Ambiti ad alta trasformabilità non specializzati soggetti a PUC Ambiti ad alta trasformabilità non specializzati soggetti a PdCC Ambiti ad alta trasformabilità del commercio soggetti a PUC Ambiti ad alta trasformabilità della produzione soggetti a PUC Ambiti ad alta trasformabilità della produzione soggetti a PdCC Ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica Ambiti non trasformabili a tutela dei nuclei di antica formazione Ambiti non trasformabili a tutela paesaggistica degli ambiti residenziali Il Recupero ambientale delle superfici di cava Le Area estrattiva di cava Area di tutela aeroportuale | <ul style="list-style-type: none"> TR.A1 Ambiti agricoli di fondovalle TR.A2 Ambiti agricoli di alta pianura TR.A3 Ambiti agricoli di fondovalle ampio (valle dell'Arno) TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano) TR.A5 Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana) TR.A6 Ambiti agricoli della pianura bonificata TR.A7 Ambiti agricoli collinari TR.A8 Versanti agricoli terrazzati TR.N1 Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana TR.N2 Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano TR.N3 Sistema ambientale fluviale della valle dell'Arno TR.N4 Corridoio fluviale e ripariale del Canale Maestro TR.N5 Sistema ambientale dei versanti collinari di La Loggia e Punta Poggio Impianti di distribuzione carburante Aree per servizi e attrezzature collettive Piani Attuativi vigenti e programmi in corso Edificio di antica formazione |
|---|--|

Estratto POC – Tavola E2.1 AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEI TESSUTI EDILIZI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE



Estratto POC – Tavola E4. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - DECRETO INTERMINISTERIALE 1444/68



Estratto PS - Tav. C4 - Perimetro del Territorio urbanizzato

Normativa vigente sull'area - Estratti normativi

Altre indicazioni	Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
Ambiti	Ambiti non trasformabili a tutela paesaggistica degli ambiti residenziali

Art. 36 Ambiti non trasformabili

- Nelle tavole del Piano Operativo, al fine della tutela paesaggistica e ambientale sono individuati i seguenti ambiti:
 - - ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica;
 - - ambiti non trasformabili a tutela dei nuclei di antica formazione;
 - - ambiti non trasformabili a tutela paesaggistica degli ambiti residenziali;
- In tali ambiti generalmente non è consentita la costruzione di qualsiasi manufatto. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 22 delle presenti norme tecniche di attuazione.
- Sul patrimonio edilizio esistente e nel lotto/resede pertinenziale, ricadente in ambiti non trasformabili a tutela dei nuclei di antica formazione sono ammessi tutti gli interventi consentiti nei nuclei di antica formazione.
- Sul patrimonio edilizio esistente e nel lotto/resede pertinenziale, ricadente in ambiti non trasformabili a tutela paesaggistica degli ambiti residenziali sono ammessi tutti gli interventi consentiti nei rispettivi ambiti residenziali.

Altre indicazioni	Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
Ambiti	Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

Art. 32 Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

- Gli Interventi ammessi sono i seguenti:
 - - manutenzione straordinaria
 - - restauro e risanamento conservativo
 - - demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
 - - ristrutturazione edilizia conservativa

- - ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- - mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- - addizioni volumetriche
- - nuova costruzione
- - installazione di manufatti
- - installazione di infrastrutture e di impianti
- - realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- - interventi pertinenziali
- - interventi di sostituzione edilizia
- - ristrutturazione urbanistica
- - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune
- 2. Il Piano si attua mediante modalità diretta con le limitazioni e prescrizioni di cui ai successivi commi per gli interventi di:
 - - manutenzione straordinaria
 - - restauro e risanamento conservativo
 - - demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
 - - ristrutturazione edilizia conservativa
 - - ristrutturazione edilizia ricostruttiva
 - - mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
 - - addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. Per le addizioni volumetriche non costituenti SE il miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche dovrà essere effettuato contestualmente all'intervento edilizio (manutenzione straordinaria / ristrutturazione ecc.) comportante il successivo passaggio delle superfici accessorie a SE";
 - - installazione di manufatti
 - - installazione di infrastrutture e di impianti
 - - realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
 - - interventi pertinenziali
 - - interventi di sostituzione edilizia
 - - ristrutturazione urbanistica
 - - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

3. Mediante intervento edilizio diretto è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo del 20% della Superficie edificabile "SE" esistente. Tali addizioni devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento.

In caso di sostituzione edilizia la quota del 20% di Se ammessa è in aggiunta alla Se esistente. L'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di Se e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'unità immobiliare.

4. Mediante Permesso di costruire convenzionato è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia oltre il limite del 20% della Superficie edificabile "SE" in funzione di:

- - trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14
- - trasferimento di Se derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

5. Previa variante al PO in coerenza al PS volta all'individuazione e al dimensionamento dei lotti liberi da attuarsi mediante Permesso di costruire convenzionato è ammessa l'edificazione negli eventuali lotti liberi, catastalmente individuati come tali o di dimensioni minime di 500 mq, in entrambi i casi considerati alla data di adozione del presente Piano Operativo, in funzione di:

- - trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14.
- - trasferimento di Se derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

Gli interventi sopra descritti non possono comportare la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, né la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La convenzione stabilisce gli interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti da mettere in atto ai fini del rilascio del titolo.

La localizzazione di interventi di cui al presente comma su aree caratterizzate dalla presenza di vincoli ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 è soggetta a piano attuativo in variante al PO ed in coerenza al PS, qualora prevede la realizzazione di SE maggiore a 500 mq. Il piano dovrà dare espressamente atto dei criteri e delle modalità di inserimento paesaggistico degli interventi previsti. Eventuali incrementi volumetrici derivanti da incentivazioni di cui all'articolo 15 e 15 bis delle presenti norme dovrà essere verificata in sede di verifica di assoggettabilità a VAS, previa verifica della sussistenza degli standard.

Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti al monitoraggio di cui all'art. 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e alla riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

6. La ristrutturazione urbanistica è ammessa mediante Progetto Unitario Convenzionato. In caso di ampliamento della superficie edificabile Se si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 4.

7. Sono ammesse le seguenti misure di incentivazione e relativi incrementi di Superficie edificabile "SE" di cui all'Articolo 15:

1. c. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali
2. d. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo
3. e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico

Gli incrementi si sommano all'incremento previsto ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5.

8. Gli interventi pertinenziali sono ammessi nei limiti definiti dalla L.R. 65/2014. Nel caso di lotti localizzati lungo il perimetro verso il territorio rurale devono essere associati alla realizzazione di barriere vegetali.

9. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 26 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

3.4. Risposta al Quesito n. 4

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, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

P4 – Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione

In risposta al Quesito 4, il sottoscritto C.T.U. in data 2.10.2025, a seguito del sopralluogo di accesso all'area (estensione della perizia 3) e incontro con i proprietari, è stato informato che in merito all'adduzione di acqua il fabbricato è collegato ad un pozzo/ sistema di pozzi in gestione condominiale; il condominio è denominato " Pozzo San Giuliano" (CF 92045260517); in data 10/10/2024 è stata contattata tramite mail l'amministratrice di condominio **(ALLEGATO 7_1)** al fine di espletare il proprio mandato in merito ai seguenti quesiti:

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;
- eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto),
- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori (spese condominiali insolute);
- eventuali procedimenti giudiziari;

In data 13/10/2025 è pervenuta al CTU mail dell'amministratrice di condominio **(ALLEGATO 7_1)** che riporta quanto segue "„*allegato alla presente situazione pagamenti del condominio Pozzo San Giuliano dal quale risulta il pagamento di quanto dovuto per l'esercizio 2025. Allego, inoltre tabella costi bilancio preventivo 2025.* Non sono state deliberate spese straordinarie, né procedimenti giudiziari" come si desume dagli allegati.

Dalle informazioni acquisite, e trattandosi di edificio residenziale unifamiliare, non risultano ulteriori gestioni di tipo condominiale

3.5. Risposta al Quesito n. 5

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;

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

P4 - Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione

In risposta al Quesito 5, il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

3.6. Risposta al Quesito n. 6

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; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- b. la data di emissione e 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 cura e spese della procedura:
 - le iscrizioni;
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

In risposta al Quesito 6, il C.T.U. rileva che le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al Quesito 3.

I costi per le Annotazioni di cancellazione, saranno determinate con esattezza dall'ufficio dalla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo.

A titolo informativo ed orientativo, il CTU ritiene utile esplicitare quanto segue:

- i costi presunti per la Cancellazione di Trascrizioni e/o Iscrizioni (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo ecc.... comunque ad eccezione di mutuo) sono:
 - Tassa ipotecaria pari a € 35,00;
 - Bollo pari a € 59,00;
 - Imposta ipotecaria pari allo 0,5% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria (importo totale iscritto a garanzia o quota parte di € 139.443,36€);
- se la cancellazione del pignoramento è dovuta per imposta ipotecaria a garanzia di mutuo, le presunte spese sono quelle indicate ai punti 1) e 2), mentre la spesa per il punto 3) è di € 697,21.

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dunque si veda il punto 3 e la certificazione notarile **(ALLEGATO 3_1, 3_2, 3_3, 3_4, 3_5, 03_6, 03_7, 03_8, 03_9, 03_10, 03_11, 03_12, 03_13)**.

Per quanto attiene ai vincoli e gravami, presso la Conservatoria non risultano trascritti diritti reali, domande giudiziali, assegnazioni al coniuge, né locazioni trascritte.

Si rileva la presenza del seguente atto:

Nota di trascrizione - ATTO NOTARILE PUBBLICO **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** - del 19/09/2006 Numero di repertorio 11325, Notaio PACINI ANDREA Codice fiscale PCN NDR 64L311726 A di COLLE DI VAL D'ELSA (SI) Registro generale n. 19351 Registro particolare n. 12528 Presentazione n. 3 del 23/09/2006 **(ALLEGATO 03_08)** relativo ai seguenti beni:

Immobilie n. 1

Catastalmente identificato in Comune A390 - AREZZO (AR) Catasto FABBRICATI, Sezione urbana
 URB Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 3 (poi subalterno 4) Indirizzo LOC.SAN GIULIANO,VALLE
 DEL VINGONE N. civico 26, Piano S1-T
 A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 9 vani

Immobilie n. 2

Catastalmente identificato in Comune A390 - AREZZO (AR) Catasto FABBRICATI, Sezione urbana
URB Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 2 Indirizzo LOC.SAN GIULIANO, VALLE DEL VINGONE N.
civico 26, Piano S1
C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 22 metri quadri

Le spese di cancellazione per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, quantificate presso l'Ufficio pubblicità immobiliare, risultano le seguenti:

- NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 139.443,36, ATTO NOTARILE PUBBLICO del 07/02/2002 Numero di repertorio 2764 Registro generale n. 1785 Registro particolare n. 217 Presentazione n. 1 del 07/02/2022, Notaio CANGIANO STRATO Codice fiscale CNG SRT 65P08 F839 M di RADDA IN CHIANTI (SI) T Numero di registro particolare 516 del 16/02/2002; Richiedente SEBI SRL PER CONTO CRIF Codice fiscale 107 208 31006, Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 – ROMA **(vedi ALLEGATO 03_01)**
→ euro 35,00
- NOTA DI TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro generale n. 19745 Registro particolare n. 14695 Presentazione n. 8 del 09/11/2022 ATTO GIUDIZIARIO del 07/10/2022 Numero di repertorio 2672 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI AREZZO Codice fiscale 800 050 50515 Sede AREZZO (AR); Richiedente MARTE SPV S.R.L. Indirizzo VIA VITTORIO ALFIERI N.1 - CONEGLIANO (TV) **(vedi ALLEGATO 03_02)**
→ euro 35,00
- NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Registro generale n. 3037, Registro particolare n. 516 Presentazione n. 34 del 16/02/2002, Data 07/02/2002 Numero di repertorio 2764, Notaio CANGIANO STRATO Codice fiscale CNG SRT 65P08 F839 M di RADDA IN CHIANTI (SI), Capitale € 139.443,36 **(vedi ALLEGATO 03_05)**
→ euro 35,00
- NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE Derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99, Registro generale n. 24999, Registro particolare n. 5332 Presentazione n. 125 del 17/12/2004, Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO Data 24/11/2004 Numero di repertorio 4603, Autorità emittente SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. SIENA Codice fiscale 008 840 60526 Sede SIENA (SI), Dati relativi all'ipoteca o al privilegio, Richiedente BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA Sede SIENA (SI) Codice

fiscale 00884060526 Domicilio eletto VIA GARIBALDI 58, Capitale € 9.753,00 (vedi

ALLEGATO 03_06)

→ euro 35,00

- NOTA DI ISCRIZIONE per IPOTECA LEGALE A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Registro generale n. 19406 Registro particolare n. 4015 Presentazione n. 64 del 19/10/2005, ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO Data 30/09/2005 Numero di repertorio 7023/41 Autorità emittente CERIT S.P.A. Codice fiscale 051 413 90483 Sede SCANDICCI (FI) Capitale € 5.095,13 (vedi **ALLEGATO 03_07**)

→ euro 35,00

- NOTA DI ISCRIZIONE per IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01 Registro generale n. 19234, Registro particolare n. 4495 Presentazione n. 19 del 22/08/2007, da ATTO AMMINISTRATIVO Data 10/08/2007 Numero di repertorio 104527/7; Pubblico ufficiale EQUITALIA GET S.P.A. Codice fiscale 001 419 40478 Sede AREZZO (AR), Capitale € 27.228,74 (vedi **ALLEGATO 03_09**)

→ euro 35,00

- NOTA DI ISCRIZIONE per IPOTECA LEGALE Derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 Modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, Registro generale n. 20121 Registro particolare n. 3772 Presentazione n. 52 del 18/11/2009; Atto Amministrativo del 09/11/2009 Numero di repertorio 145201/104; Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Codice fiscale 004 100 80584 Sede ROMA (RM); Capitale € 671,44 (vedi **ALLEGATO 03_10**)

→ euro 35,00

- NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE PIGNORAMENTO ESATTORIALE Registro generale n. 4179 Registro particolare n. 3121 Presentazione n. 23 del 25/03/2013 ATTO AMMINISTRATIVO del 04/03/2013 Numero di repertorio 1319 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA Codice fiscale 030 789 81200 Sede FIRENZE (FI), Richiedente EQUITALIA CENTRO SPA VIA PETRARCA 23 – AREZZO (vedi **ALLEGATO 03_11**)

→ euro 35,00

Le informazioni catastali saranno riferite al successivo punto 9 per quelle urbanistiche al successivo punto 11.

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

P4 – Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione

Il C.T.U. rileva che le formalità che dovranno essere cancellate sono quelle indicate nella risposta al punto 3.3.

I costi per le Annotazioni di cancellazione, saranno determinate con esattezza dall'ufficio dalla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo.

A titolo informativo ed orientativo, il CTU ritiene utile esplicitare quanto segue:

- i costi presunti per la Cancellazione di Trascrizioni e/o Iscrizioni (ipoteca volontaria, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo ecc.... comunque ad eccezione di mutuo) sono:
 - Tassa ipotecaria pari a € 35,00;
 - Bollo pari a € 59,00;
 - Imposta ipotecaria pari allo 0,5% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria;

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si veda il punto 3 e la certificazione notarile (**ALLEGATO 03_3, , 03_9**).

Per quanto attiene ai vincoli e gravami, presso la Conservatoria non risultano trascritti diritti reali, domande giudiziali, assegnazioni al coniuge, né locazioni trascritte.

3.7. Risposta al Quesito n. 7

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 comuni;

descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carrajo) 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.).

Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

- ABITAZIONE, AUTORIMESSA CON RELATIVE PERTINENZE

Riferimenti catastali:

- Appartamento
 - posto in LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. 26 Piano S1-T - 1-2, Comune di AREZZO (A390) (AR)
 - Catasto Fabbricati, Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 4
 - Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9,5 vani Zona censuaria 2
 - superficie catastale Totale: 227 m² Totale escluse aree scoperte: 202 m²
 - rendita: Euro 1.005,80
 - Annotazione di immobile: PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLA DEL FOGLIO 35/B P.LLA 1328 RENDITA ATTRIBUITA AI SOLI FINI FISCALI.
- Autorimessa
 - posto in loc. SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE n. 26 Lotto 12 Piano S1, Comune di AREZZO (A390) (AR)
 - Catasto Fabbricati, Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1166 Subalterno 2
 - Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 m² Zona censuaria 2
 - superficie catastale: Totale: 24 m²
 - Busta mod.58: 5362
 - Rendita: Euro 63.63

Caratteristiche esterne: Edificio residenziale isolato, del tipo casa unifamiliare, formato da una pianta a forma pressoché quadrata, disposta su due livelli oltre piano seminterrato e mansarda, costruito negli anni 2000:

- struttura in cemento armato;
- solai in laterocemento;
- murature esterne ed interne intonacate con intonaci di tipo civile;
- tinteggiatura esterna con colori neutro terrosi; finiture del portico di ingresso e sul retro con mattoni a vista;
- manto di copertura in tegole di laterizio;

- 46

60,27

PIANO SEMINTERRATO

11	cantina/ taverna	19,70	2,42
12	cantina/ bagno	5,09	2,42
13	cantina/disimpegno	3,53	2,42
14	cantina/ lavanderia	7,92	2,42
15	cantina/ disimpegno	2,64	2,42
16	cantina/ sgombero	38,44	2,42
17	autorimessa	22,07	2,37
18	cantina/vano scala	4,69	

114,74

PIANO PRIMO

31	Camera	13,04	2,72
32	Camera	14,03	2,72
33	Camera	10,56	2,71
34	Camera	11,54	2,71
35	Bagno	4,23	2,70
36	Disimpegno	4,87	2,71
37	Vano scale	4,85	
38	Terrazza/loggia	5,72	
39	Terrazza/loggia	5,72	

72,56

PIANO SECONDO

40	Locale	14,31	2,61 (
----	--------	-------	--------

Tabella altezza interna dei locali e superficie calpestabile ai vari piani

Superficie commerciale³: è descritta nella seguente tabella, come dettagliato negli allegati elaborati grafici di verifica delle superfici dell'immobile e delle aree pertinenziali esterne (**vedi ALLEGATO 08.1 e 08.2**)

³ la superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale", oltre ad altre norme tecniche di settore (Legge 27/07/78 nr. 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, Novembre 2009, edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 132/98 ALLEGATO C, (comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; L. 457/78). Il calcolo della superficie commerciale, trattandosi di un immobile destinato ad uso residenziale, è determinato dai seguenti fattori:

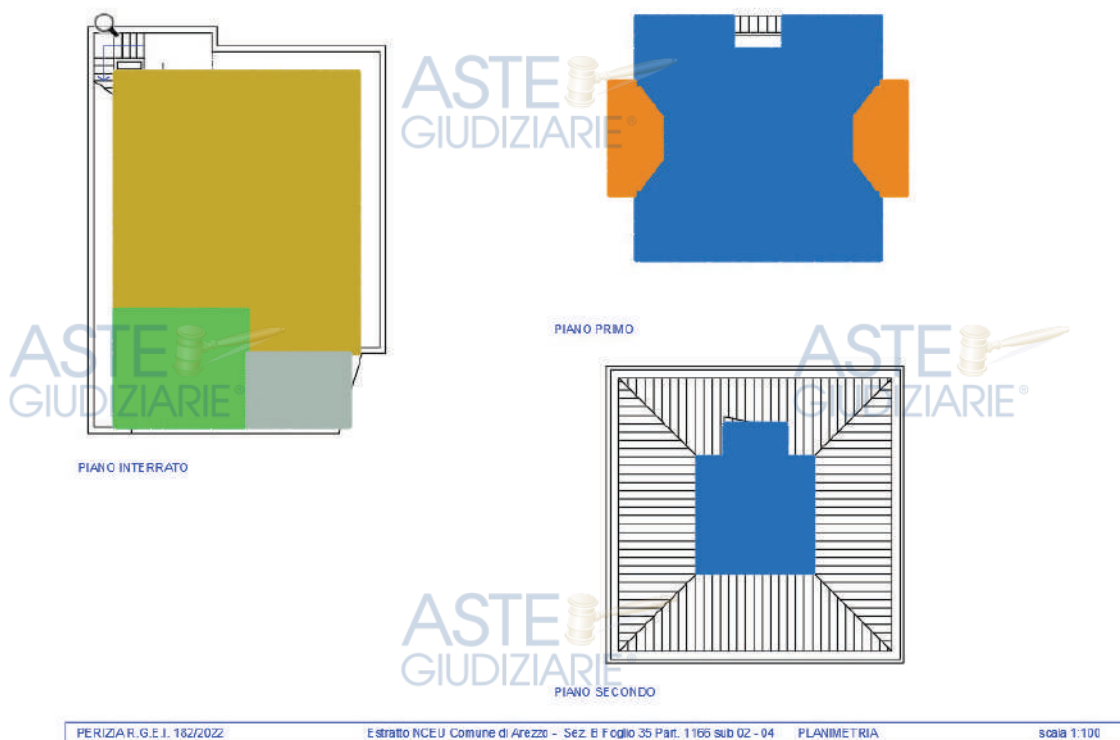
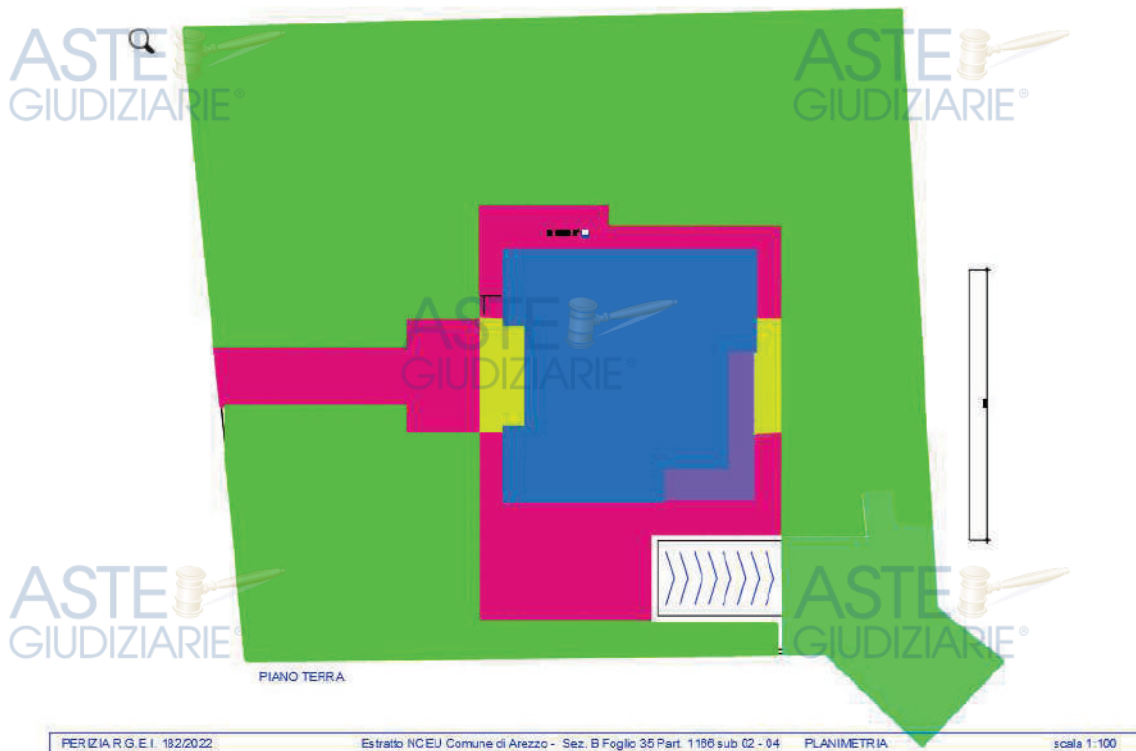
- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- e superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).



Elaborato grafico con indicazione delle superfici commerciali ai vari livelli del fabbricato ed aree pertinenziali

Superficie commerciale	Rif	Sup (mq)	Livello
abitazione		75,37	PT
abitazione		78,91	P1
abitazione		22,67	P2
		176,95	
abitazione - cantina - locali accessori		91,61	
autorimessa		22,80 (*)	

loggia scoperta 1	7,16 PT
loggia scoperta 2	7,16 PT
porticato lato	8,58 PT
porticato retro	7,12 PT
porticato fronte	4,30 PT

34,32

Area a verde scoperta - giardino	337,29
----------------------------------	---------------

Area a pavimentata scoperta 1	27,26 PT
Area a pavimentata scoperta 2	11,13 PT
Area a pavimentata scoperta 3	8,70 PT
Area a pavimentata scoperta 4	39,03 PT

85,63

Autorimessa - Rampa garage	11,12 P-1
Autorimessa - Spazi di manovra	37,33 P0

48,45

Totale	774,25
--------	---------------

Tabella superficie commerciale aree interne al fabbricato ed aree pertinenziali

Parti comuni: nessuna.

Esposizione: la facciata principale di ingresso dell'edificio è esposta a nord est; per la zona giorno a piano terra le finestre dell'appartamento sono esposte a sud ovest; a piano primo le camere nella zona notte sono esposte a nord est e sud ovest (lati delle logge a piano primo); ovvero l'appartamento è provvisto di due affacci, di cui: quello principale rivolto su area pertinenziale esclusiva con accesso pedonale a nord est; l'altro sul retro con accesso pedonale a sud ovest.

Accessi (pedonale e carraio)

Le u.i. oggetto di perizia è porzione di un fabbricato su due livelli fuori terra, oltre mansarda e piano interrato, posto su strada comunale perpendicolare a via del Vingone, in Loc. San Giuliano, Arezzo; gli immobili oggetto di perizia consistono in un fabbricato di civile abitazione isolato (villetta), autorimessa, aree esterne scoperte ad uso pertinenziale esclusivo del fabbricato.

Il fabbricato è accessibile su via del Vingone, in Loc. San Giuliano, 26, ove è collocato l'accesso principale all'edificio.

L'appartamento a piano terra è comunicante con il locale autorimessa a piano seminterrato e con le aree pertinenziali sul fronte e sul retro.

Condizioni di manutenzione:

Le condizioni di manutenzione sono buone; dal sopralluogo effettuato in data 26.07.2026, l'appartamento si presenta in buono stato conservativo.

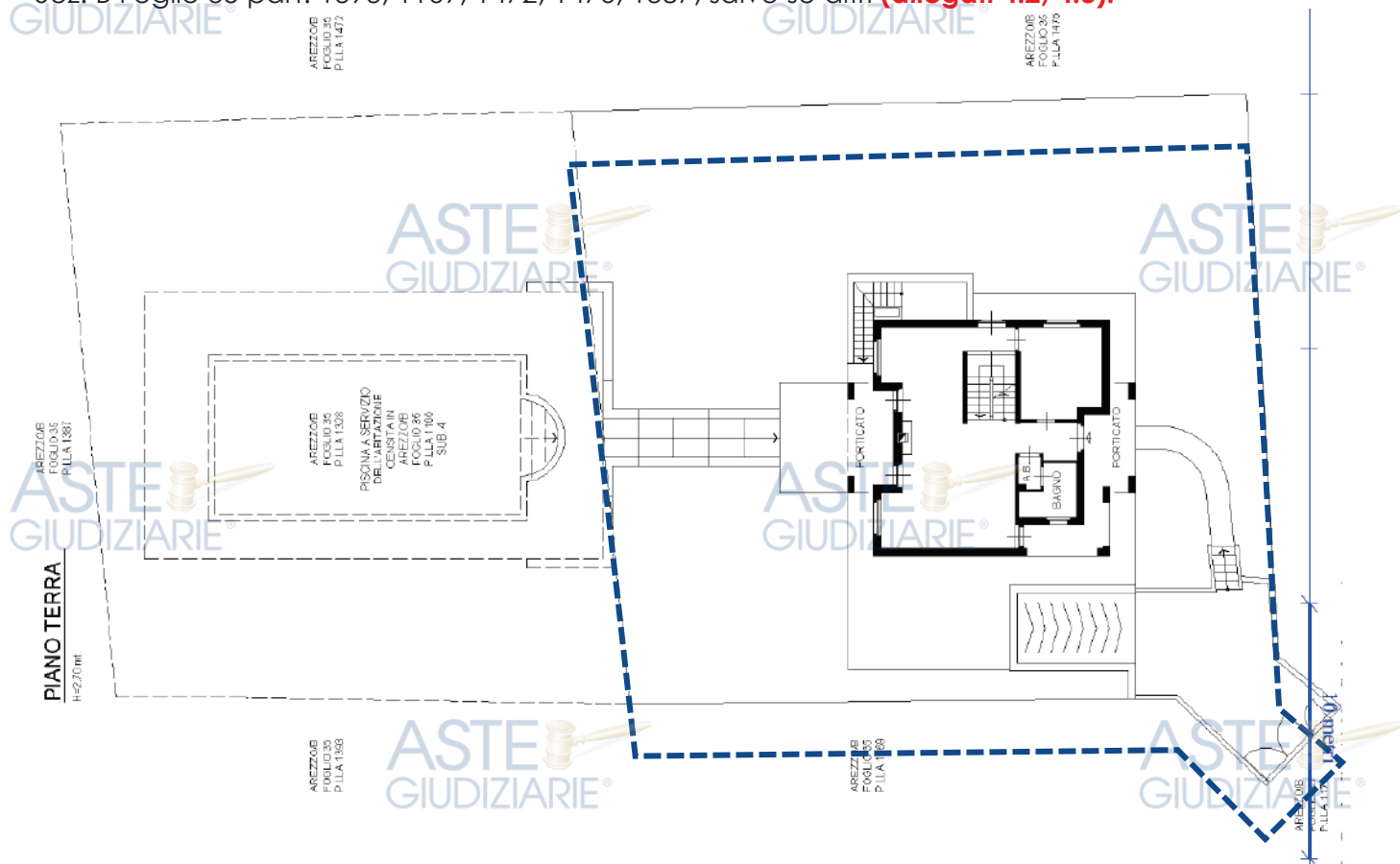
Non si rilevano caratteri di particolare pregio per l'edificio nell'impiego di materiali, delle finiture e delle tipologie degli impianti; il fabbricato unifamiliare risulta funzionale sia per la distribuzione e l'organizzazione degli spazi interni; si elencano in modo non esaustivo le seguenti caratteristiche: separazione zona giorno notte, ampi locali destinati a ripostiglio e accessori, accesso al garage dall'interno del fabbricato, soggiorno collegato agli spazi pertinenziali esterni, ampi spazi pertinenziali esterni, servizi igienici ad ogni piano)

Dati catastali attuali

Il Lotto è identificato dalle seguenti Unità Immobiliari: NCEU Sez. B Foglio 35 Part. 1166 Sub 2 e 4, NCT Sez. B Foglio 35 Part. 1166

Confini

Il terreno sul quale sorge l'edificio (NCT Sez. B Foglio 35 Part. 1166) è confinante con le proprietà: Sez. B Foglio 35 part. 1393, 1169, 1472, 1476, 1387, salvo se altri (**allegati 4.2, 4.3**).



Estratto Planimetria catastale - Vista d'insieme dell'area oggetto di perizia

Pertinenze esclusive

L'appartamento è provvisto di resedi pertinenziali esclusivi, divisi per categoria d'uso, come meglio dettagliato negli elaborati grafici a pag. 21 e nella tabella a pag. 22.

- Le superfici verde esterne esclusive sono: m² 337 circa
- Le superfici pavimentate esterne esclusive sono: m² 86 circa
- Le superfici pavimentate esterne, coperte (portico) e scoperte (logge), facenti parte dell'edificio sono m² 34 circa.

Quote millesimali

Non pertinente.

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

Riferimenti catastali:

- Terreno
- posto in LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE, Comune di AREZZO (A390) (AR)
- Catasto Fabbricati, Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1328
- Categoria Ente urbano, Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
- Consistenza: 457 m²

Nota: il terreno risulta di fatto collegata al terreno sulla quale sorge il fabbricato FOGLIO 35/B P.LLA 1166.

Caratteristiche: Terreno di forma pressoché quadrata (22 ml X 26 ml), della superficie di circa 457 m² posto in continuità con terreno foglio 35/b p.l.l.a 1166 sul quale sorge edificio oggetto di perizia (edificio residenziale unifamiliare); il terreno costituisce la pertinenza verde del fabbricato; sul

terreno è presente piscina pertinenziale al fabbricato ed opere di sistemazione esterna, sistemazione delle aree verdi e pavimentazione sul bordo piscina; il terreno sopra identificato è privo di accesso carrabile e pedonale dalle strade esterne; costituisce un'area pertinenziale verde ad uso esclusivo del fabbricato; l'immobile è ubicato in San Giuliano, Val del Vingone, Arezzo, con accesso dal n° civico 26.

La piscina ha dimensioni 12 X 6 ml, con accesso mediante gradinata con lastre in pietra in travertino sul retro dell'abitazione; la piscina è dotata di locale tecnico interrato "a pozzetto", telo in gomma di colore azzurro, impianto a cloro, n.1 skimmer sul lato corto; la piscina è dotata di rivestimento in pietra perimetrale quadrata 50X50 cm per una lunghezza di 2 ml (3ml sul fronte) dal bordo della vasca; sono presenti nell'area pavimentata doccia, illuminazione esterna su palo, muri di contenimento in pietra rivestiti con piastrelle in pietra ed inoltre pergolato in legno semplicemente ancorato a terra;

L'area del giardino è delimitata su due lati con siepe perimetrale sempreverde; sono presenti essenze arboree e arbusti di varie specie; l'area è dotata di muratura perimetrale in c.a. sormontata da rete plastificata verde con palo.

Finiture:

- la piscina ha dimensioni di ml 12,00X6,00 circa;
- la piscina è perimetrata con bordo in lastre in pietra (travertino);
- la piscina è dotata di scala di accesso tipo romana;
- il giardino risulta inerbito e piantumato con essenze arboree locali, arbusti e tappezzanti.

Le superficie dell'area sono dettagliate nella seguente tabella:

Rif	Destinazione d'uso	Sup (mq)
	TERRENO	
1	Giardino	457,00
	Piscina pertinenziale	72,00

Superficie ed aree

Superficie commerciale⁴: è descritta nella seguente tabella, che utilizzano le quantità misurate negli allegati elaborati grafici di verifica delle superfici dell'immobile e delle aree pertinenziali esterne e sono state verificate in fase di sopralluogo

Superficie commerciale	Rif	Sup (mq)
Area a verde scoperta - giardino		457,00
Totale		457,00

Tabella superficie commerciale aree aree pertinenziali al fabbricato

Parti comuni: nessuna.

⁴ la superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale", oltre ad altre norme tecniche di settore (Legge 27/07/78 nr. 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, Novembre 2009, edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 132/98 ALLEGATO C, (comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; L. 457/78).

- Il calcolo della superficie commerciale, trattandosi di un immobile destinato ad uso residenziale, è determinato dai seguenti fattori:
- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - e superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
 - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Esposizione: la piscina, posta sul terreno, ha un orientamento prevalente est/ovest.

Accessi (pedonale e carraio)

Il terreno non ha accesso diretto carrabile e pedonale da strada comunale via del Vingone, in Loc. San Giuliano, Arezzo.

Condizioni di manutenzione:

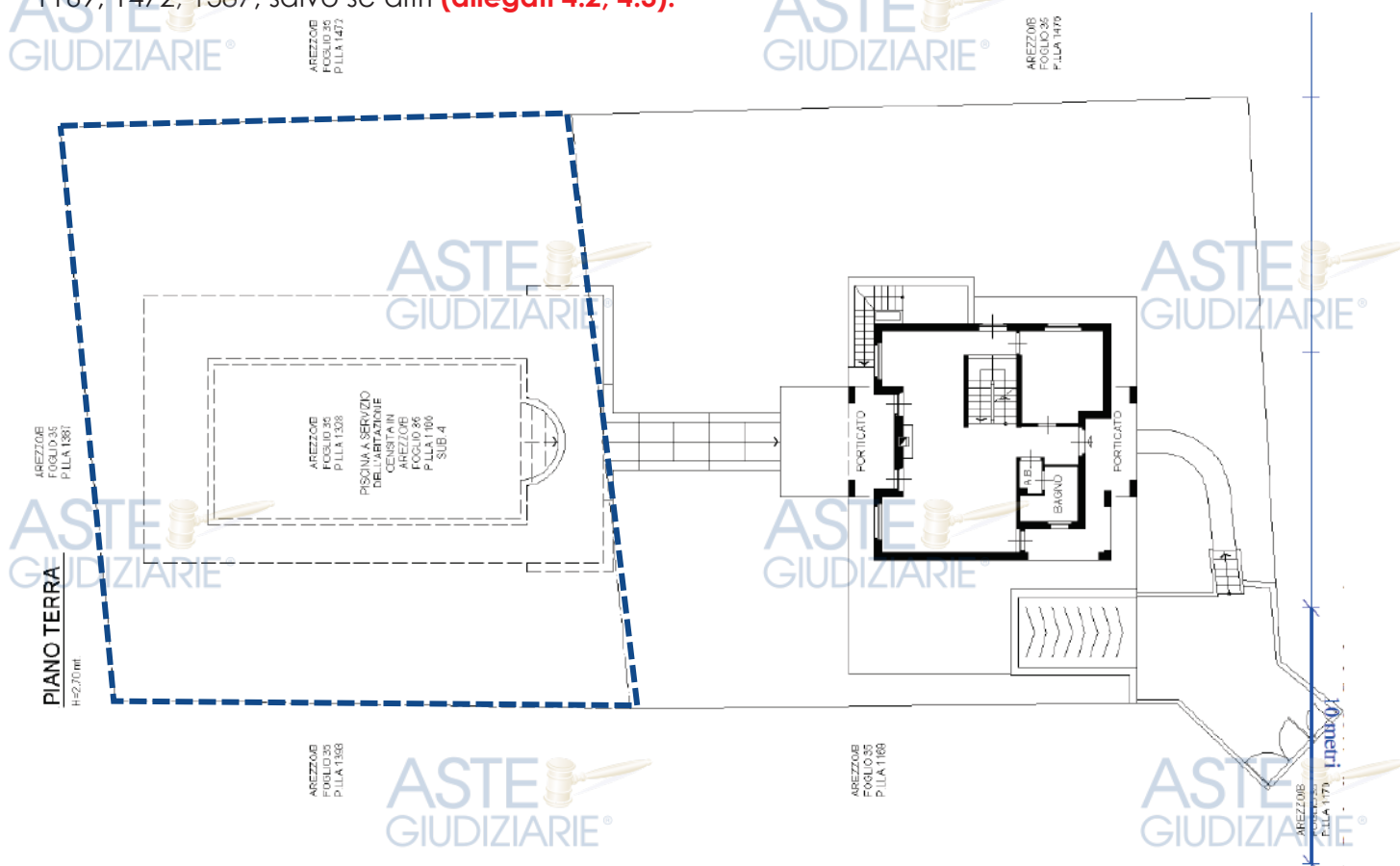
Le condizioni di manutenzione del giardino e della piscina sono buone; le condizioni sono state riscontrate nel sopralluogo del 26.07.2023; il CTU ha effettuato un ulteriore sopralluogo in data 2/10/2025 durante il quale la piscina risulta in uso e funzionante.

Dati catastali attuali

Il Lotto è identificato dalle seguenti Unità Immobiliari: NCT Sez. B Foglio 35 Part. 1328.

Confini

Il terreno sul quale sorge l'edificio è confinante con le proprietà: Sez. B Foglio 35 part. 1393, 1166, 1169, 1472, 1387, salvo se altri **(allegati 4.2, 4.3)**.



Estratto Planimetria catastale – Vista d'insieme dell'area oggetto di perizia

Pertinenze esclusive

Non pertinente.

Quote millesimali

Non pertinente.

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

Riferimenti catastali:

- Terreno
- posto in LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE, Comune di AREZZO (A390) (AR)
- Catasto Fabbricati, Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1337

- Categoria Ente urbano, Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

- Consistenza: 534 m²

Nota: il terreno risulta di fatto collegata al terreno sulla quale sorge il fabbricato FOGLIO 35/B P.LLA 1166 e FOGLIO 35/B P.LLA 1328.

Caratteristiche e finiture: Terreno di forma poligonale pressoché quadrata (22 ml X 26 ml), della superficie di circa 534 m², posto in continuità, attraverso il terreno identificato al foglio 35/b p.lla 1328 con l'area pertinenziale sul quale sorge l'edificio residenziale unifamiliare; il terreno costituisce ulteriore pertinenza verde del fabbricato ed è destinata a giardino, orto, accesso carrabile dei mezzi dall'esterno; sull'area sono presenti:

- locali di deposito delle dimensioni di 17 mq circa, utilizzata per il rimessaggio delle attrezzature da giardino, con struttura e rivestimento in legno, pavimento in legno, semplicemente appoggiata a terra, manto di copertura in laterizio in tegoli e coppi staccati,, priva di impianti, utilizzata per il rimessaggio delle attrezzature da giardino dotata di apertura sul fronte e finestra sul retro in legno; il manufatto trattandosi di deposito o capanno degli attrezzi (ml 4.10 x 4.10) con altezza variabile da ml 2,16 a ml. 2,70.
- tettoia aperta Trattasi di tettoia aperta delle dimensioni di 36 mq circa , con colonne in mattoni delle dimensioni di 50X50 , copertura con struttura in legno, capriata sui fronti, muretti in mattoni faccia a vista sul fronte principale verso la piscina. La tettoia ha destinazione di rimessa posti auto al coperto ed un ingombro in pianta di 4,98 X 4,98 con altezza interna alla trave di colmo ml 3,00 e in gronda di ml 2,22; è dotata di pavimentazione in mattoncini in laterizio; il manufatto è privo di impianti.
- barbecue in muratura faccia a vista, delle dimensioni circa 130X100 cm circa, oltre a piano di lavoro con base in muratura e lavandino, delle dimensioni di 220X60 cm

Sono presenti essenze arboree e arbusti di varie specie; l'area è dotata di muratura perimetrale in c.a. sormontata da rete plastificata verde con palo su tre lati; sono presenti 1) un'apertura con cancello in acciaio, carrabile, a due ante con apertura motorizzata; 2) un'apertura con griglia in acciaio fissa

L'area del giardino è delimitata su due lati con siepe perimetrale sempreverde; sono presenti essenze arboree e arbusti di varie specie; presenza delle sistemazioni esterne di recinzione e messa a dimora di piante e arbusti: nello specifico sono presenti nell'area a giardino siepe perimetrale sempreverde in *laurus noobilis*, arbusti ed essenze arboree di varie specie, anche di notevoli dimensioni (*Cupressus sempervirens*, *L. Pinus Pinea*) e illuminazione esterna; l'area è recintata su 2 lati con muratura perimetrale in c.a. sormontata da rete plastificata verde con palo schermata con siepe (esterna ed interna) e telo ombreggiante. E inoltre presente un'area destinata ad orto; sono presenti 1) un'apertura con cancello in acciaio, carrabile, a due ante con apertura motorizzata; 2) un'apertura con griglia in acciaio fissa; le due aperture sono entrambe dotate di muratura in mattoni faccia a vista.

Dimensioni

Le superficie dell'area sono dettagliate nella seguente tabella:

Rif	Destinazione d'uso	Sup (mq)
	TERRENO	
1	Giardino	534
	Piscina pertinenziale	72,00

Superficie ed aree

Superficie commerciale⁵: è descritta nella seguente tabella, che utilizzano le quantità misurate negli allegati elaborati grafici delle superfici dell'immobile e delle aree pertinentziali esterne; le superfici sono state verificate in fase di sopralluogo

⁵ la superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale", oltre ad altre norme tecniche di settore (Legge 27/07/78 nr. 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, Novembre 2009, edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 132/98 ALLEGATO C, (comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; L. 457/78).

Superficie commerciale	Rif	Sup (mq) catastale		
Area a verde scoperta - giardino	F. 35 P. 1337	457,00	457,00	
Ingombro tettoia - 4,10X41,0 ml	F. 35 P. 1337 S.2	36,00	37,21	
Ingombro annesso - 4,98X4,98,0 ml	F. 35 P. 1337 S.3	17,00	24,80	
Totale		457,00	457,00	

Tabella superficie commerciale aree aree pertinenziali al fabbricato

Parti comuni: nessuna.

Esposizione: la tettoia per i posti auto e il manufatto annesso sono orientati in direzione nord est.

Accessi (pedonale e carroia)

Il terreno ha accesso diretto carrabile e pedonale da terreni privati, collegati (strada visibile nell'ortofoto sul strada comunale via del Vingone, in Loc. San Giuliano, Arezzo).

Condizioni di manutenzione:

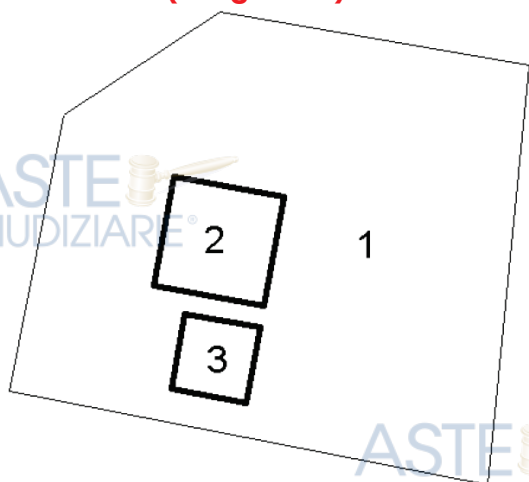
Le condizioni di manutenzione del giardino e dei manufatti sono buone; le condizioni sono state riscontrate nel sopralluogo del 02.10.2023;.

Dati catastali attuali

Il Lotto è identificato dalle seguenti Unità Immobiliari: NCT Sez. B Foglio 35 Part. 1337, BCNC, sub 2 e 3 (**allegati 4.4, 4.5**).

Confini

Il terreno in oggetto identificato catastalmente in Catasto Terreni Comune di Arezzo Sez. B Foglio 35 part. 1337 è confinante con le proprietà: Sez. B Foglio 35 part. 1328, 1472, 1473, 1388, 1393, salvo se altri (**allegati 4.3**).



Estratto Planimetria catastale – Vista d'insieme dell'area oggetto di perizia

Pertinenze esclusive

Non pertinente.

Quote millesimali

Non pertinente.

Il calcolo della superficie commerciale, trattandosi di un immobile destinato ad uso residenziale, è determinato dai seguenti fattori:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- e superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

P4 – Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione

Riferimenti catastali:

- Terreno
 - posto in LOCALITA' SAN GIULIANO VALLE DEL VINGONE, Comune di AREZZO (A390) (AR)
 - Catasto Fabbricati, Sez. Urb. B Foglio 35 Particella 1472, 1476
 - Categoria: F1
 - Consistenza: 39 mq+10mq

Caratteristiche e finiture: Piccola porzione di terreno avente superfici rispettivamente di 39 m² e 10 m² poste a confine con altra proprietà.

Sono presenti essenze arboree e arbusti di varie specie a confine; l'area è dotata di muratura perimetrale in c.a. sormontata da rete plastificata verde con palo su tre lati a delimitazione dell'area del giardino a nord.

Dimensioni

Le superficie dell'area sono dettagliate nella seguente tabella:

Rif	Destinazione d'uso		Sup (mq)
TERRENO			
1	Terreno a confine	Foglio 35 Particella 1472	10
2	Terreno a confine	Foglio 35 Particella 1476	39

Superficie ed aree

Superficie commerciale⁶: è descritta nella seguente tabella, che utilizzano le quantità misurate negli allegati elaborati grafici delle superfici dell'immobile e delle aree pertinenziali esterne; le superfici sono state verificate in fase di sopralluogo

Superficie commerciale	Rif	Sup (mq) catastale	
Terreno a confine	F. 35 P. 1472	39,00	39,00
Terreno a confine	F. 35 P. 1476	10,00	10,00
Totale		49,00	49,00

Tabella superficie commerciale aree aree pertinenziali al fabbricato

Parti comuni: nessuna.

Esposizione: lato nord del giardino.

Accessi (pedonale e carroia)

Il terreno ha accesso diretto carrabile e pedonale da terreni privati, collegati (strada visibile nell'ortofoto sul strada comunale via del Vingone, in Loc. San Giuliano, Arezzo).

Condizioni di manutenzione:

⁶ la superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato è ricavata in applicazione della norma UNI 10750, che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale", oltre ad altre norme tecniche di settore (Legge 27/07/78 nr. 392 legge sull'equo canone; Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, Novembre 2009, edito dall'ABI associazione bancaria italiana; D.P.R. nr. 132/98 ALLEGATO C, (comunemente usato per il calcolo delle superfici commerciali) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; L. 457/78).

Il calcolo della superficie commerciale, trattandosi di un immobile destinato ad uso residenziale, è determinato dai seguenti fattori:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- e superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

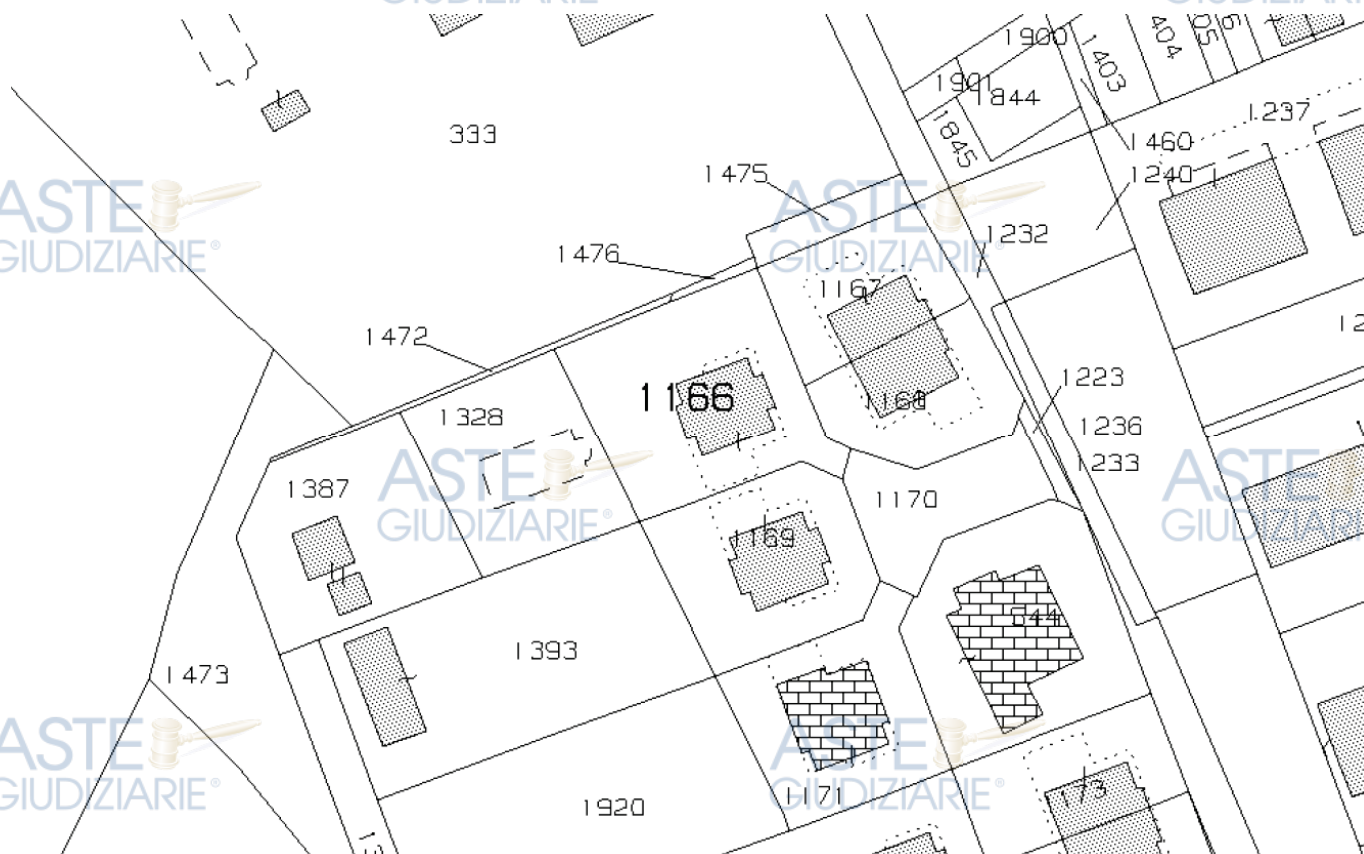
Le condizioni di manutenzione del giardino e dei manufatti sono buone; le condizioni sono state riscontrate nel sopralluogo del 02.10.2023;

Dati catastali attuali

Il Lotto è identificato dalle seguenti Unità Immobiliari: NCT Sez. B Foglio 35 Part. 1472, 1476 (**allegati 5_07, 5_08**).

Confini

Il terreno in oggetto identificato catastalmente in Catasto Terreni Comune di Arezzo Sez. B Foglio 35 part. 1472 e 1476 è confinante con le proprietà: Sez. B Foglio 35 part. 333, 1387, 1328, 1166, salvo se altri.



Estratto Mappa - (Sez. B Foglio 35, Part. 1472, 1476)

Pertinenze esclusive

Non pertinente.

Quote millesimali

Non pertinente.

3.8. Risposta al Quesito n. 8

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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

P4 – Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione

In risposta al Quesito 8, il sottoscritto C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

I dati di sezione, foglio, particella subalterno, consistenza, rendita, diritto ecc. indicati nel pignoramento sono conformi alla visura catastale.

3.9. Risposta al Quesito n. 9

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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

P4 – Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione

In risposta al Quesito 9, il sottoscritto C.T.U. rileva che il lotto risulta conforme dal punto di vista catastale (al netto della sanatoria per le parti sanabili di cui alla risposta 3.11).

3.10. Risposta al Quesito n. 10

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

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

P4 – Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione

In risposta al Quesito n. 10, il sottoscritto C.T.U. ha accertato quanto segue:

- Disciplina urbanistica vigente

L'immobile, come si desume dal POC **(ALLEGATO 16)** approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 134 del 30 settembre 2021, ricade in area classificata:

- Zone B

- Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana normata rispettivamente dall'art. 3bis e 32 delle NTA del POC

Estratto art. Art. 3 bis, 32, 36 delle NTA del POC

Art. 3 bis Corrispondenza fra disciplina del PO e DM 1444/68

1. La seguente tabella riporta la corrispondenza fra gli ambiti di applicazione della disciplina del PO e le Zone territoriali omogenee di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

ZTO B Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

Art. 32 Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche
- nuova costruzione
- installazione di manufatti
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi pertinenziali
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

2. Il Piano si attua mediante modalità diretta con le limitazioni e prescrizioni di cui ai successivi commi per gli interventi di:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative
- installazione di manufatti
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi pertinenziali
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

3. Mediante intervento edilizio diretto è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo del 20% della Superficie edificabile Se esistente. Tali addizioni devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento. In caso di sostituzione edilizia la quota del 20% di Se ammessa è in aggiunta alla Se esistente. L'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di Se e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'unità immobiliare.

4. Mediante Permesso di costruire convenzionato è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia oltre il limite del 20% della Superficie edificabile Se in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14
- trasferimento di Sul derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

5. Previa variante al PO in coerenza al PS volta all'individuazione e al dimensionamento dei lotti liberi da attuarsi mediante Permesso di costruire convenzionato è ammessa l'edificazione negli eventuali lotti liberi, catastalmente individuati come tali o di dimensioni minime di 500 mq, in entrambi i casi considerati alla data di adozione del presente Piano Operativo, in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14.

- trasferimento di Se derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

Gli interventi sopra descritti non possono comportare la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, né la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La convenzione stabilisce gli interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti da mettere in atto ai fini del rilascio del titolo.

La localizzazione di interventi di cui al presente comma su aree caratterizzate dalla presenza di vincoli ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 è soggetta a piano attuativo in variante al PO ed in coerenza al PS, qualora prevede la realizzazione di SE maggiore a 500 mq. Il piano dovrà dare espressamente atto dei criteri e delle modalità di inserimento paesaggistico degli interventi previsti. Eventuali incrementi volumetrici derivanti da incentivazioni di cui all'articolo 15 e 15 bis delle presenti norme dovrà essere verificata in sede di verifica di assoggettabilità a VAS, previa verifica della sussistenza degli standard.

Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti al monitoraggio di cui all'art. 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del DPGR 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e alla riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

6. La ristrutturazione urbanistica è ammessa mediante Progetto Unitario Convenzionato. In caso di ampliamento della superficie edificabile Se si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 4.

7. Sono ammesse le seguenti misure di incentivazione e relativi incrementi di Superficie edificabile Se di cui all'Articolo 15:

c. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali

d. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo

e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico

Gli incrementi si sommano all'incremento previsto ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5.

8. Gli interventi pertinenziali sono ammessi nei limiti definiti dalla LR 65/2014 e solo se contestuali alla sistemazione paesaggistica del lotto di intervento e, in particolare, nel caso di lotti localizzati lungo il perimetro verso il territorio rurale, mediante la realizzazione di barriere vegetali. Gli interventi pertinenziali devono essere accompagnati da atto unilaterale d'obbligo contenente le modalità di sistemazione che saranno adottate.

9. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 26 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

Art. 36 Ambiti non trasformabili

1. Nelle tavole del Piano Operativo, al fine della tutela paesaggistica e ambientale sono individuati i seguenti ambiti:

- ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica;

- ambiti non trasformabili a tutela dei nuclei di antica formazione;

- ambiti non trasformabili a tutela paesaggistica degli ambiti residenziali;

2. In tali ambiti generalmente non è consentita la costruzione di qualsiasi manufatto. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 22 delle presenti norme tecniche di attuazione.

3. Sul patrimonio edilizio esistente e nel lotto/resede pertinenziale, ricadente in ambiti non trasformabili a tutela dei nuclei di antica formazione sono ammessi tutti gli interventi consentiti nei nuclei di antica formazione.

4. Sul patrimonio edilizio esistente e nel lotto/resede pertinenziale, ricadente in ambiti non trasformabili a tutela paesaggistica degli ambiti residenziali sono ammessi tutti gli interventi consentiti nei rispettivi ambiti residenziali.

Per l'immobile è stato depositato il certificato di agibilità/abitabilità presso l'archivio edilizia del Comune di Arezzo in data 27/11/2000 prot. 20205.

3.11. Risposta al Quesito n. 11

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 e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi 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.

In risposta al quesito n. 11, il sottoscritto C.T.U. elenca di seguito i Titoli precedenti autorizzativi, nonché la Dichiarazione di Abitabilità e la Verifica della conformità edilizia.

▪ Titoli autorizzativi

Come si evince nell'atto di compravendita la costruzione originaria dell'edificio risulta successiva al 1° settembre 1967.

L'immobile fa parte del comparto di espansione C23 e precisamente Lotto 12; l'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 1996/849 del 24/07/1996 (pratica edilizia 95/3171) e 1996/658 del 24/08/1999 (pratica edilizia 98/4024) e DIA prot. 56631 del 12.07.2021 ((pratica edilizia 01/2647).

Dall'analisi condotta presso gli archivi comunali risultano depositati le seguenti pratiche che vengono ordinate dalla più remota alla più recente nella tabella sotto:

Pratica	Data	Descrizione	Intestatario	Ubicazione	Oggetto (primi 60 car.)	
/1996/849	24/07/1996			LOC. S.GIULIANO	Concessione Edilizia	
/1996/658	24/08/1999			LOC. S.GIULIANO	Concessione Edilizia	
/1999/4596	11/11/1999	ACC. CONFORMITA' - art.209 LR 65/2014		LOC. S.GIULIANO	VARIANTE ART.15 L.47/85 A C.E. 849/96 E SUCC. VARIANTI	
Prot. 20205	27/11/2000	AGIBILITA'		LOC. S.GIULIANO	AGIBILITA'	
/2001/2647	12/07/2001	**ADDIZIONI FUNZ. Ar79 Co2 LR1/5	XXXXXXXX	LOC. S.GIULIANO	OPERE PERTINENZIALI	(*)
/2001/3987	25/10/2001	**ADDIZIONI FUNZ. Ar79 Co2 LR1/5	XXXXXXXX	LOC. S.GIULIANO	VARIANTE P.E. 2647/01	(*)
/2003/1842	14/05/2003	**ADDIZIONI FUNZ. Ar79 Co2 LR1/5	XXXXXXXX	LOC. S.GIULIANO	VARIANTE IN CORSO D'OPERA P.E. 3987/01	(*)
/2008/2804	24/07/2008	RISTRUTT. EDILIZIA - art.135 c.2 d) LR 65/2014	XXXXXXXX	LOC. S.GIULIANO	DIA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	(*)
/2009/4242	28/10/2009	ACC. CONFORMITA' - art.209 LR 65/2014	XXXXXXXX	LOC. S.GIULIANO	SANATORIA AI SENSI ART. 140 L.R. 01/05	(*)

Nota (*) Non pertinente ai fini della presente Perizia oppure, archiviate.

In data 16.04.2023, tramite procedimento di accesso agli atti, sono state acquisite in formato digitale dall'Archivio Edilizia le seguenti pratiche:

/2008/2804	24/07/2008	RISTRUTT. EDILIZIA - art.135 c.2 d) LR 65/2014	XXXXXXXX	LOC. S.GIULIANO	DIA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	(*)
----------------------------	------------	--	----------	-----------------	-------------------------------	-----

Nella pratica Edilizie / 2008 / 0002804 del 24/07/2008 sono contenute le pratiche:

/2001/2647	12/07/2001	**ADDIZIONI FUNZ. Ar79 Co2 LR1/5	XXXXXXXX	LOC. S.GIULIANO	OPERE PERTINENZIALI	
/2001/3987	25/10/2001	**ADDIZIONI FUNZ. Ar79 Co2 LR1/5	XXXXXXXX	LOC. S.GIULIANO	VARIANTE P.E. 2647/01	(*)
/2003/1842	14/05/2003	**ADDIZIONI FUNZ. Ar79 Co2 LR1/5	XXXXXXXX	LOC. S.GIULIANO	VARIANTE IN CORSO D'OPERA P.E. 3987/01	(*)

[illegible]

Pratica	Data	Descrizione	Intestatario	Ubicazione	Oggetto (primi 60 car.)
/2001/2647	12/07/2001	**ADDIZIONI FUNZ. Ar79 Co2 LR1/5	XXXXXXXXX	LOC. S.GIUL. VALLE DEL VINGONE	OPERE PERTINENZIALI
/2001/3987	25/10/2001	**ADDIZIONI FUNZ. Ar79 Co2 LR1/5	XXXXXXXXX	LOC. S.GIULIANO	VARIANTE P.E.2647/01
/2003/1842	14/05/2003	**ADDIZIONI FUNZ. Ar79 Co2 LR1/5	XXXXXXXXX	LOC. S.GIULIANO	VARIANTE IN CORSO D'OPERA P.E.3987/01
/2008/2804	24/07/2008	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - art.135 c.2 d) LR 65/2014	XXXXXXXXX	LOC. S.GIUL. VALLE DEL VINGONE 26	DIA PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
/2009/4242	28/10/2009	ACCERTAMENTO CONFORMITA' - art.209 LR 65/2014	XXXXXXXXX	LOC. S.GIUL. VALLE DEL VINGONE 26	SANATORIA AI SENSI ART. 140 L.R. 01/05

- 1) Variazione del posizionamento della capanna deposito per attrezzi da giardino nell'ambito della proprietà, non coincidente con almeno il 70% della superficie coperta assentita di cui alla SIA e PE 03/1842 (ex art. 15 co. 3, del R.E.);
- 2) Mancata realizzazione della tettoia e del gazebo a lato edificio principale di cui alla DIA PE n. 03/1842, non aventi consistenza autonoma funzionale e planivolumetrica (ex art. 15 co. 4 del R.E.);

- DIA (PE 2647/01) per realizzazione piscina e Box Auto (sospeso in data 16.07.2001);
- DIA (PE 3987/01- variante) per diverso box auto;
- DIA (PE 1842/03- variante) per capanna attrezzi da giardino, gazebo e tettoia;
- DIA (PE 2804/08) per realizzazione di gazebo e tettoia non realizzati con DIA 1842/03

⁷ <https://servizionline.comune.arezzo.it/jediliziaconsultazioniTest/>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni Arch. Alessandro Carta
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ ABITABILITÀ

- Per l'appartamento e autorimessa (sub. 2 e 4) sono state depositati presso all'archivio edilizia del Comune di Arezzo in data 27/11/2000 prot. 20205 la Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità.

▪ ONERI NON PAGATI

Nella pratica /2008/2804 risulta una documentazione relativa a sollecito / richiesta di pagamento da parte dell'Ufficio Edilizia del comune di Arezzo, per il mancato pagamento degli oneri concessori dovuti per la sanzione prevista ai sensi dell'art. 140 co. 6 della LR 1/2005, determinati con provvedimento n. 32/2010, nei confronti del Sig. XXXXXXXX a seguito di accertamento di conformità in sanatoria.

Il costo di cui sopra ammonta ad 516,00 € oltre 5,88 € per spese di notifica; nel sollecito viene comunicata la costituzione in mora ai fini dell'interruzione dei termini di prescrizione di cui all'art. 2943 del Cod. Civile.

Per i costi di cui sopra è stata richiesta l'iscrizione al ruolo con prot. 101372 /014 del 2.09.2014 del comune di Arezzo.

Pertanto, ai fini del calcolo degli interessi di mora, considerando un Capitale di € 521,88 Data Iniziale: 02/09/2014 Data Finale: 17/09/2023, Interessi: Nessuna capitalizzazione, è stato definito un costo totale di € 911,21 di cui interessi moratori: € 389,33 per un totale di 3302 gg.

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

➤ **VERIFICA CONFORMITÀ EDILIZIA – fabbricato residenziale Foglio 35 part. 1166 sub 2 e 4**

In risposta al quesito proposto, il sottoscritto C.T.U., avendo compiuto gli accertamenti tecnici, l'acquisizione delle pratiche c/o l'ufficio edilizia del comune di Arezzo in data 18.04.2023 e 26.04.2023, ha proceduto ad una verifica di conformità tra lo stato depositato e lo stato realizzato mediante rilievo dello stato attuale effettuato durante il sopralluogo del 26.07.2023, alla presenza degli affittuari; dalla rappresentazione della sovrapposizione effettuata mediante software cad., per i locali del fabbricato, delle pertinenze esterne, si rilevano le seguenti difformità edilizie:

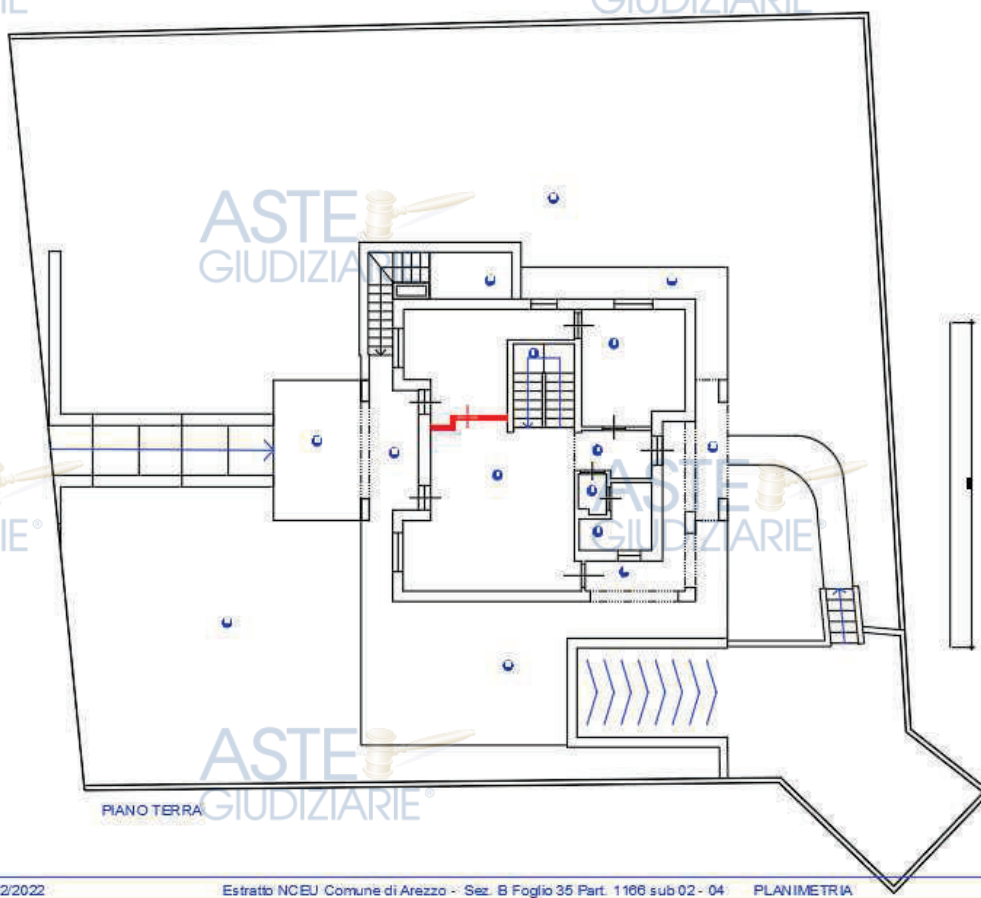
- 1) a piano seminterrato: diversa disposizione dei locali con spostamento dei tramezzi interni (realizzazione nuovi tramezzi e tramezzi non realizzati); realizzazione dei locali bagno, lavanderia, taverna/cucina; realizzazione di camino a legna; assenza di porta tagliafuoco tra il locale garage e locali di abitazione
- 2) a piano terra: realizzazione di tramezzo e realizzazione di locale pluriuso con accesso mediante porta scorrevole;
- 3) a piano primo: spostamento di tramezzo interno

- In merito al punto 1) si precisa che la porta tagliafuoco è un presidio antincendio normato dal Decreto Ministeriale del 14 dicembre 1993 e successivamente ripreso da diverse norme e decreti, come il D.M. 16-02-2007; la legge stabilisce che anche nelle case private sia installata la porta tagliafuoco, come divisorio tra il garage e l'abitazione⁸.

⁸ Vedasi anche DM 1 febbraio 1986 Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili (Norma non più applicabile dal 19/11/2020, data di entrata in vigore del DM 15/05/2020 di approvazione dell'ultima modifica della RTV specifica collegata al DM 03/08/2015. N.d.R.) integrata con la Circolare 05/11/2018 n. 2, prot. n. 15000 Linee guida per l'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici

2. Autorimesse aventi capacità di parcheggio non superiore a nove autoveicoli; 2.1. Autorimesse del tipo misto con numero di veicoli non superiore a nove: le strutture portanti orizzontali e verticali devono essere almeno del tipo R 60 e, se di separazione, almeno REI 60; le eventuali comunicazioni ammissibili con i locali a diversa destinazione, facenti parte dell'edificio nel quale sono inserite, devono essere protette con porte metalliche piene a chiusura automatica; sono comunque vietate le comunicazioni con i locali adibiti a deposito o uso di sostanze esplosive e/o infiammabili; la superficie di aerazione naturale complessiva deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale; l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri; l'eventuale suddivisione interna in box deve essere realizzata con strutture almeno del tipo REI 30; ogni box deve avere aerazione con aperture permanenti in alto e in basso di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta; l'aerazione può avvenire anche tramite aperture sulla corsia di manovra, eventualmente realizzate nel serramento di chiusura del box. 2.2. Autorimesse del tipo isolato con numero di autoveicoli non superiore a nove: le strutture verticali e orizzontali devono essere realizzate con materiali non combustibili; la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta; l'eventuale suddivisione interna in box deve essere realizzata con strutture

- In merito al punto 1) si precisa che il camino costituisce un impianto di riscaldamento in aggiunta all'impianto esistente
Il tutto è meglio dettagliato negli elaborati grafici allegati sotto:



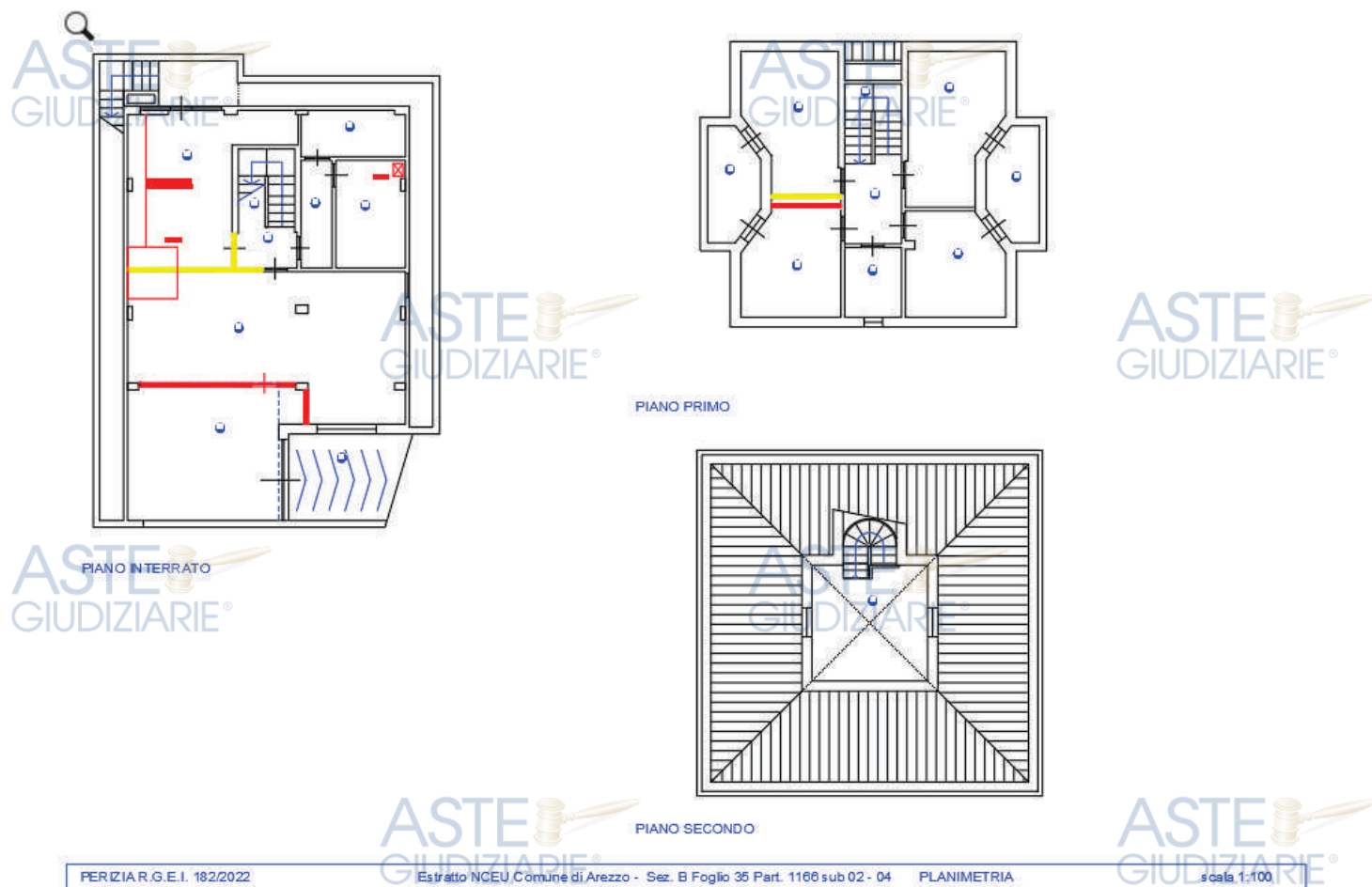
PERIZIA R.G.E.I. 182/2022

Estratto NCEU Comune di Arezzo - Sez. B Foglio 35 Part. 1166 sub 02 - 04

PLANIMETRIA

scala 1:100

realizzate con materiali non combustibili; ogni box deve avere aerazione con aperture permanenti in alto e in basso di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta; l'aerazione può avvenire anche con aperture sulla corsia di manovra. L'altezza del locale non deve essere inferiore a 2 m. 2.3. Autorimesse miste o isolate a box affaccianti su spazio a cielo libero anche con numero di box superiore a nove. Tali autorimesse devono essere realizzate come da punto 2.1 se miste e 2.2 se isolate. 2.4. Nelle autorimesse a box, purché di volume netto per ogni box non inferiore a 40 m³, è consentito l'utilizzo di dispositivi di sollevamento per il ricovero di non più di due autoveicoli.



■ COSTI PER L'OTTENIMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito posto al CTU, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione a sanatoria dell'immobile.

Considerando che:

- l'immobile risulta realizzato in data NON anteriore al 1967 e che quindi gli interventi edilizi in difformità sono realizzati tra il 2002 e la data del sopralluogo;
- non risulta vincolato ai sensi dell'art. 10 del DM 42/2004, non sussistono modifiche dell'esteriore aspetto;
- l'area non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli artt. 136 e 142 del DM 42/2004;
- le opere rilevate come difformi risultano in parte dovute ad una non corretta rappresentazione dei luoghi e comunque a modifiche delle murature e delle aperture interne al fabbricato, ovvero dovute a spostamento di tramezzi e porte oppure tramezzi non realizzati;
- le modifiche rilevate ai paragrafi precedenti non comportano modifica della volumetria, dell'altezza massima del fabbricato, della superficie coperta e della superficie utile;

si ritiene che la regolarizzazione edilizia dell'immobile possa essere condotta mediante procedura di accertamento di conformità in sanatoria / Permesso di costruire/ SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 co. 2 lett. b), 2 bis, 3, 6 bis, 6 ter della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio".

LA SCIA dovrà contenere verifica dei rapporti aereo illuminanti in relazione allo spostamento dei tramezzi per i locali principali a piano primo e a piano terra; in merito alla realizzazione del bagno e lavanderia a piano terra la stessa è ammessa previo pagamento della sanzione amministrativa per la realizzazione degli stessi;

Il procedimento di SCIA in sanatoria comporta il pagamento di una sanzione amministrativa minima di 1.000 € oltre a eventuali oneri di urbanizzazione e costo di costruzione; € 1.000 + 22% IVA per il costo di fornitura e posa in opera dell'infitto, oltre al costo del tecnico incaricato per un importo presunto stimato di 1.000 € + cnpaia + 22% IVA. in relazione alla consulenza tecnica per la redazione della pratica di cui sopra, si stima un costo di 5.000,00 € circa, come meglio dettagliato nella tabella sotto:

Voce di costo per sanatoria edilizia		CNPAIA4%	Iva 22%	
Scia in sanatoria	1.000,00			1.000,00
Scia in sanatoria - 2 Marche da bollo, da 16€				32,00
Scia in sanatoria - Oneri istruttori				150,00
FPO di infisso porta tagliafuogo tra garage e civile abitazione	1.000,00		220,00	1.220,00
Consulente tecnico per SCIA in sanatoria	1.000,00	40,00	228,80	1.268,80
Aggiornamento DOCFA	600,00	24,00	137,28	761,28
Costi deposito DOCFA				500,00
Totale				4.932,08

In conclusione è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

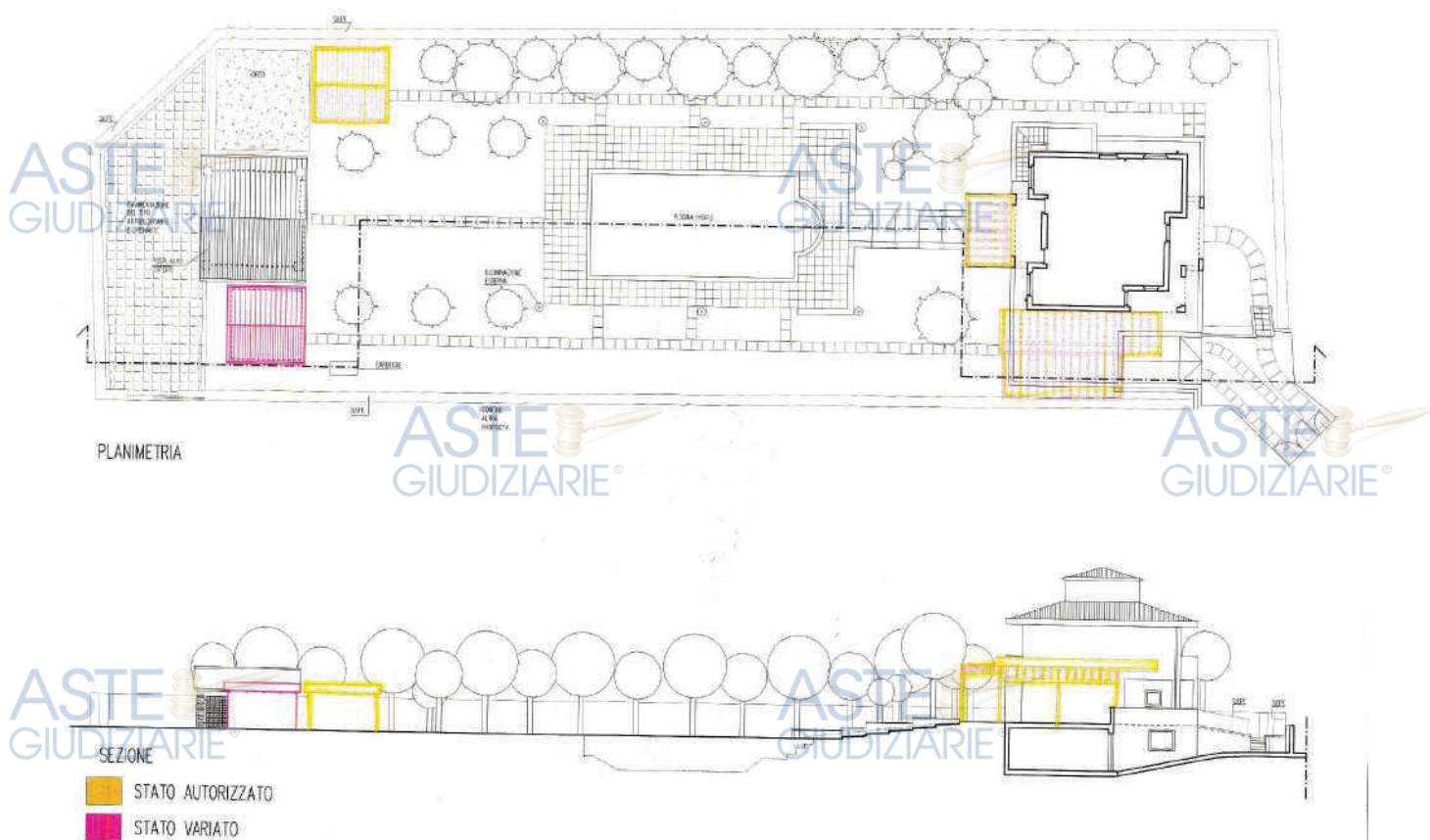
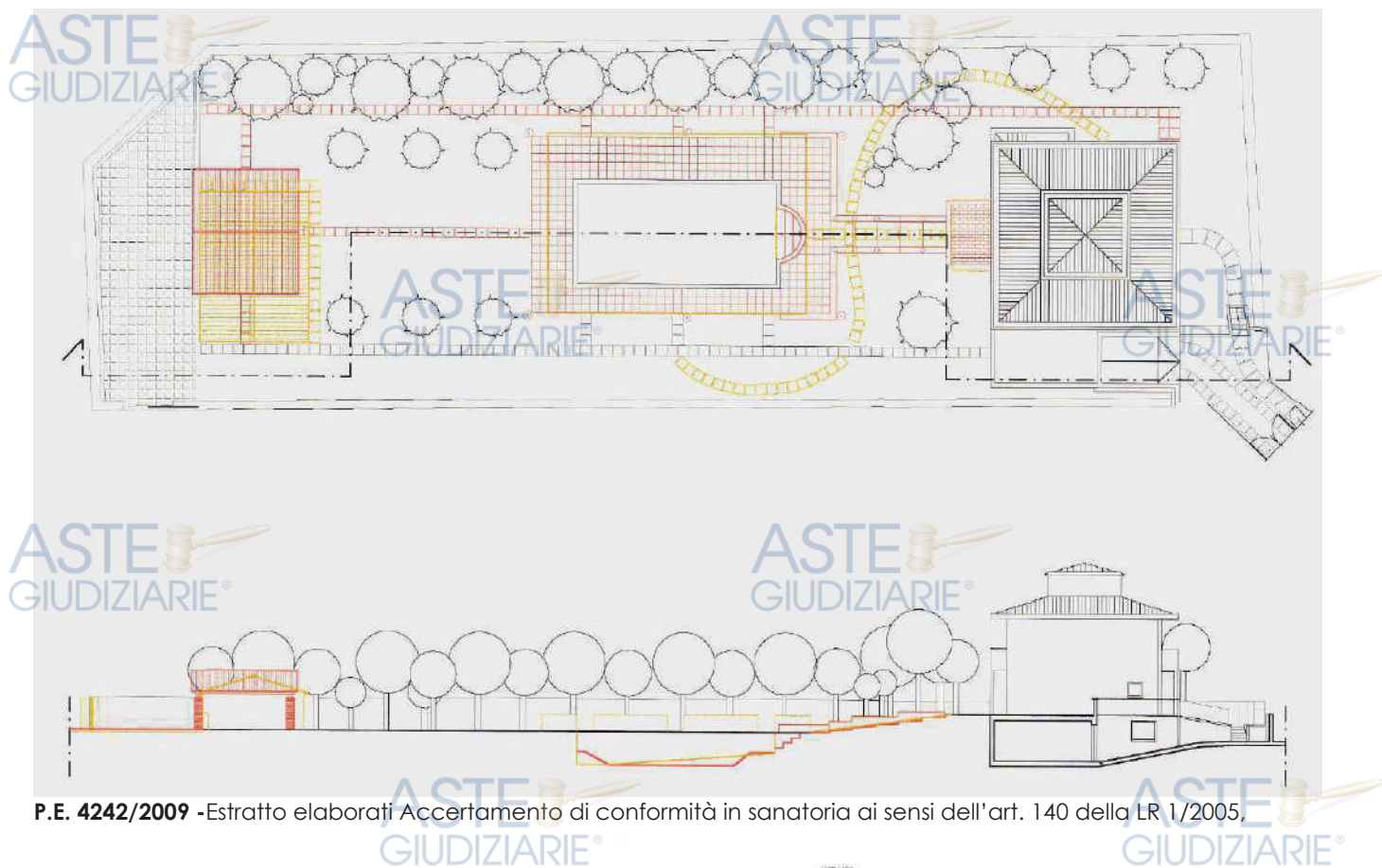
P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

➤ **VERIFICA CONFORMITÀ EDILIZIA (foglio 35 part 1328 e 1387, sub 1, 2, 3)**

Il sottoscritto C.T.U. ha compiuto gli accertamenti tecnici, l'acquisizione delle pratiche c/o l'ufficio edilizia del comune di Arezzo in data 18.04.2023 e 26.04.2023; ha effettuato, nel sopralluogo del 2.10.2025, un rilievo specifico/puntuale di verifica sul terreno catastalmente identificato al foglio 35 part. 1328, 1387 e sulle opere pertinenziali nei quali è stata realizzata la piscina, la tettoia, il magazzino, il barbeque.

Il CTU rileva che le opere pertinenziali esterne risultano oggetto di un deposito di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della LR 1/2005 (P.E. 4242/2009), del quale si riporta sotto un estratto di sintesi (stato sovrapposto); con tale pratica edilizia si è inteso sanare, sul terreno identificato al foglio 35 part. 1318, la maggiore larghezza della pavimentazione, le scale di accesso alla vasca "alla romana", la diversa sezione della vasca, le pavimentazioni esterne del giardino.



P.E. 4242/2009 - Estratto elaborati Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della LR 1/2005, prot. 150433 del 22/12/2009 (ultima tavola depositata)

▪ COSTI PER L'OTTENIMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito posto al CTU circa la sanabilità dell'opera, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile ulteriore procedura di regolarizzazione a sanatoria dell'opera pertinenziale piscina/sistemazioni esterne.

Considerando che:

- l'immobile risulta realizzato in data NON anteriore al 1967 e che quindi gli interventi edilizi in difformità sono realizzati tra il 2002 e la data del sopralluogo;
- non risulta vincolato ai sensi dell'art. 10 del DM 42/2004, non sussistono modifiche dell'esteriore aspetto;
- l'area non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli artt. 136 e 142 del DM 42/2004;
- le opere rilevate come difformi risultano in parte dovute ad una non corretta rappresentazione dei luoghi e comunque a modifiche delle murature e delle aperture interne al fabbricato, ovvero dovute a spostamento di tramezzi e porte oppure tramezzi non realizzati;
- esiste un manufatto pergolato delle dimensioni di 2,65 X 3,25 nell'area piscina, semplicemente fissato a terra⁹;
- il barbecue è stato realizzato in posizione diversa rispetto a quanto indicato nell'attestazione di conformità in sanatoria depositata ai sensi dell'art. 140 della LR 1/2005; è presente inoltre un manufatto destinato ad arredo da giardino, in muratura mattoni faccia vista, delle dimensioni di ml 60X218 destinato a piano di appoggio, preparazione, pulizia e lavaggio¹⁰;
- le modifiche rilevate ai paragrafi precedenti non comportano modifica della volumetria, dell'altezza massima del fabbricato, della superficie coperta e della superficie utile; il barbecue risulta opera priva di rilevanza edilizia ai sensi dell'Art. 137 della LR 65/2014 co. 1 lett. a n° 1, 2,3,4

il CTU ritiene che l'eventuale ulteriore regolarizzazione edilizia delle sole opere sul terreno giardino pertinenziale all'immobile, possano essere ricondotte a "tolleranza costruttiva" normato dal D.P.R. 380/2001, modificato dall'art. 10, comma 1, lettera p) del D.L. n. 76/2020 che ha previsto il nuovo articolo 34-bis, così come modificato dal decreto salva casa e dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024; si ritiene che per tali opere, se necessario, possano essere presentata un'unica pratica di sanatoria riferita all'intera area (opere pertinentziali e fabbricato), il cui costo ammonta a quanto già indicato al punto precedente già calcolate nella perizia originaria.

In conclusione a quanto sopra esposto è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

⁹ Tale intervento è assimilabile ad interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'Art. 137 della LR 65/2014 co. 1 lett. a) intervento 1:

"....a) gli elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, quali:

1) i pergolati, limitatamente alle strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche; (...)

¹⁰ Tale intervento è assimilabile ad interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'Art. 137 della LR 65/2014 co. 1 lett. a) intervento 2. 3. 4:

".... a) gli elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, quali: (...)

2) i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto;

3) gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;

4) le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati; (...)

3.12. Risposta al Quesito n. 12

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

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;

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

P4 - Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione

In risposta al Quesito 12, il sottoscritto C.T.U. ha accertato, a seguito del sopralluogo effettuato in data 26.07.2023 ed estratto dello stato di famiglia acquisita presso dell'Ufficio anagrafe del comune di Arezzo in data 21-03-2023 (**ALLEGATO 14_00**) che l'appartamento in San Giuliano, Val del Vingone, 26 Arezzo è abitato dal 1/07/2021 e fino alla data odierna dai signori:

- **XXXXXXXX11 XXXXXXXX** nata a XXXXXXXX in data _____ residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo, CF XXXXXXXX (intestatario scheda)
- **XXXXXXXX** nato a XXXXXXXXil XXXXXXXX residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo CF XXXXXXXX (marito)
- **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nato il **XXXXXXXX** (figlio)
- **XXXXXXXX XXXXXXXX** nata il **XXXXXXXX** (figlia)

Dalle verifiche effettuate per via telematica presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo, (mail del 20.10.2025) non risulta nessun contratto di locazione registrato. (**ALLEGATO 14_02**)

In data 10/10/2025 è stato inviato all'ufficio anagrafe del comune di Arezzo richiesta di aggiornamento dello stato di famiglia (prot. 86571 del 13-10-2025); in data 18.10.2025 è stato inviato sollecito all'ufficio anagrafe per ricevere la documentazione

In data 20.10.2025 è stata ricevuta documentazione aggiornata con prot. GE 2025/0148433 da parte dell'ufficio Anagrafe del comune di Arezzo (invio certificato contestuale per XXXXXXXX contestuale con moglie e figli certificato ANPR) (**ALLEGATO 14_01**).

¹¹ Dal 15/09/2012 XXXXXXXX JINET PATRICIA

3.13. Risposta al Quesito n. 13

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

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

P4 – Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione

In risposta al Quesito 13, il sottoscritto C.T.U. ha verificato dall'Estratto di Stato di famiglia, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Arezzo in data 21-03-2023 (**ALLEGATO 14_00**), dal quale risulta che i Signori:

- XXXXXXXX nata a XXXXXXXX in data XXXXXXXX residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo, CF XXXXXXXX (moglie)
- XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX residente in San Giuliano, Val del Vingone, 26 52100 Arezzo CF XXXXXXXX (marito)

I suddetti dati sono stati aggiornati (**ALLEGATO 14_01**).

Nel Maggio 2026 è stato acquisito certificato di matrimonio, (**ALLEGATO 14_03**) rilasciato in data 3.06.2026 da parte del Comune di Arezzo.

3.14. Risposta al Quesito n. 14

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);

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

P4 – Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione

Non pertinente

3.15. Risposta al Quesito n. 15

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

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

- L'unità abitativa è provvista di un impianto degli scarichi reflui collegato alla fognatura pubblica.

- L'impianto elettrico dell'appartamento è del tipo tradizionale sotto-traccia dotato di Quadro elettrico.

- L'adduzione idrica è collegata al servizio idrico pubblico.

- L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo ed è provvisto di una caldaia murale, collocata all'interno del locale lavanderia a livello seminterrato con scarico dei fumi in copertura.

La caldaia, con potenza inferiore a 35 kW risulta alimentata a metano (vedi foto 54, 55, 56) ; è stato rilevato il bollino che ne indica l'accatastamento e la regolare manutenzione come previsto dalla normativa attuale (Legge regionale 85/2016).

I termosifoni sono in alluminio, comandati da termostato ambiente.

E' presente nel locale soggiorno canna fumaria.

In risposta al Quesito 15, il sottoscritto C.T.U. ha verificato che gli impianti della piscina sono in buono stato di conservazione, funzionante e di uso e risultano a norma di legge.

La piscina ha dimensioni di 12 X 6, ed è dotata di locale tecnico interrato "a pozzetto", telo in gomma di colore azzurro, impianto a cloro, n.1 skimmer sul lato corto; la piscina è dotata di rivestimento in pietra perimetrale quadrata 50X50 cm antiscivolo R11 per una lunghezza di 2 ml (3ml sul fronte) dal bordo della vasca; sono presenti nell'area pavimentata doccia, illuminazione esterna su palo.

Il sottoscritto C.T.U. rileva che la piscina le specifiche certificazioni relative agli impianti tecnologici (elettrico, illuminazione esterna, impianto idrico della piscina) sono allegati nelle pratiche edilizie di agibilità depositati presso l'archivio edilizia del Comune di Arezzo.

In risposta al Quesito 15, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che i manufatti tettoia aperta per posti auto e locale di deposito sono prive di impianti.

Non pertinente in quanto trattasi di terreni.

16) dica se sia 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 in 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..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

P4 – Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione

In risposta al Quesito 16, il sottoscritto C.T.U. rileva che:

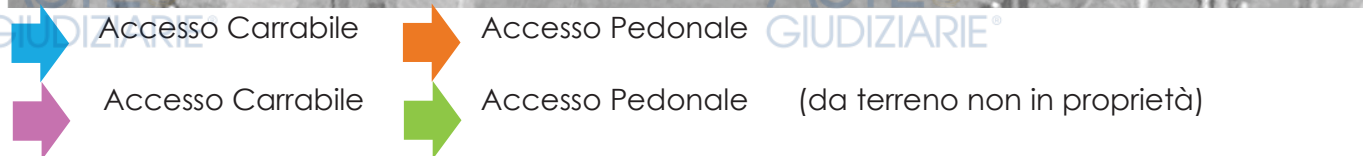
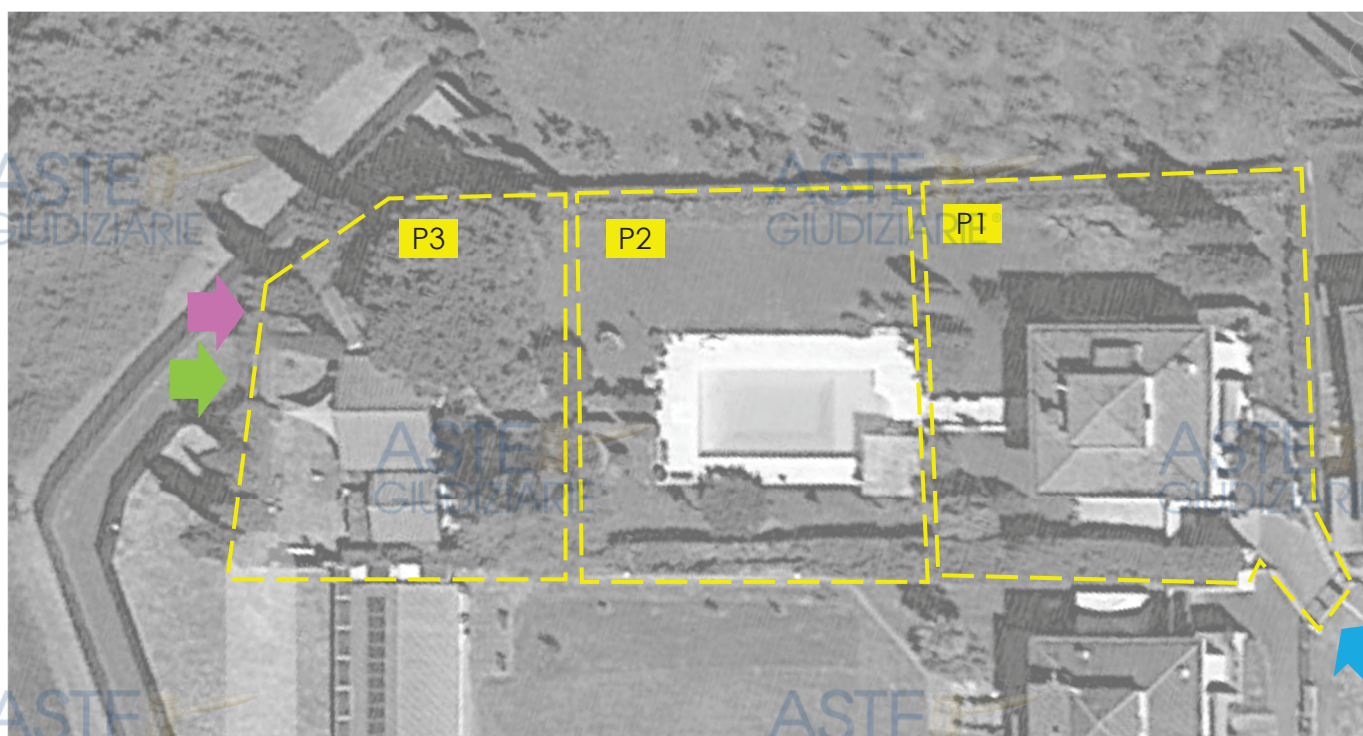
- i beni comprensivi di appartamento, autorimessa sono da considerarsi come un lotto unico;
- l'accesso alla abitazione è di tipo pedonale.
- l'accesso alla autorimessa è di tipo carrabile.
- il terreno pertinenziale con destinazione a giardino e piscina pertinenziale, catastalmente identificati al NCT foglio 35 part. 1328, risulta privo di accesso pedonale e carrabile da strada pubblica, ma direttamente accessibile da terreno foglio 35 part. 1166 e da terreno F 35 P 1387;
- il terreno pertinenziale con destinazione a giardino (BCNC) sui quali insistono i manufatti catastalmente identificati al NCT foglio 35 part. 1387 sub 2 e 3 risultano: 1) dotati di accesso pedonale e carrabile da terreno privato (strada privata) identificata al F. 35 P 1473; direttamente accessibile da terreno foglio 35 part. 1128;

Il sottoscritto C.T.U. rileva che:

- i beni comprensivi di appartamento, autorimessa, giardino pertinenziale, annessi pertinenziali accessori del fabbricato da considerarsi come un lotto unico.
- gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino in comune ai vari lotti;

Per i motivi sopra esposti il terreno con destinazione a giardino e piscina pertinenziale, catastalmente identificati al NCT foglio 35 part. 1328, e il terreno identificati al NCT foglio 35 part. 1387 (con i manufatti sub 2 e 3) ed inoltre NCT foglio 35 part. 1472 e 1476 risultano non vendibile separatamente dai beni identificati al NCEU foglio 35 part. 1166 sub 2 e 4 per i seguenti motivi:

- il frazionamento del lotto creerebbe una perdita di valore del compendio;
- il frazionamento del lotto identificato al NCT foglio 35 part. 1328 oppure del lotto identificato al al NCT foglio 35 part. 1387 sub 2 e 3 (considerando i lotti insieme o separati in fase di vendita giudiziaria) creerebbe lotti interclusi e privi di accesso carrabile e pedonale;



Estratto Catastale e Ortofotocarta, schema - accessi ed impossibilità di suddivisione in lotti

3.17. Risposta al Quesito n. 17

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni Arch. Alessandro Carta
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 Tribunale di Arezzo - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - 182/2022 R.G.E.I. - Dott.ssa Elisabetta Rodino' di Miglione - Perizia

17) determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultra novennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla 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; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

In risposta al Quesito 17, il sottoscritto C.T.U. procede alla stima, raggruppando i beni con autonome caratteristiche valutative come previsto dalla Sentenze Cass. 5608/2001 e conformi Cass. 7632/2006; Cass. 6892/2009.

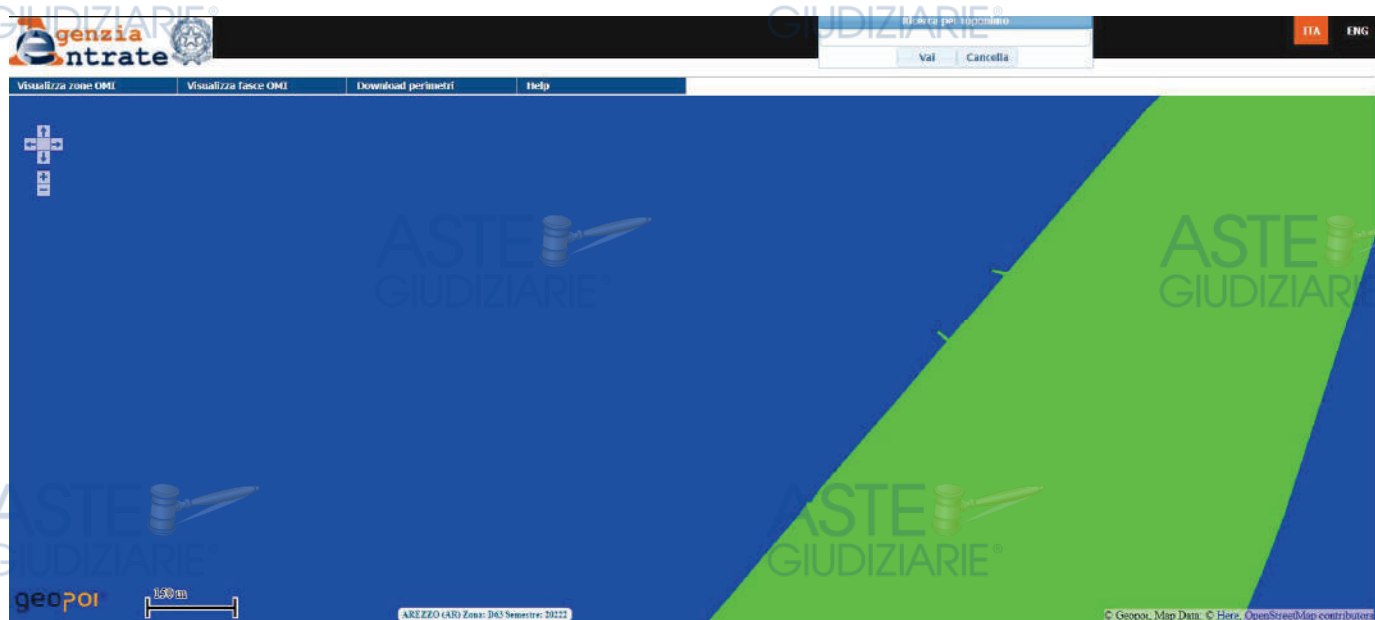
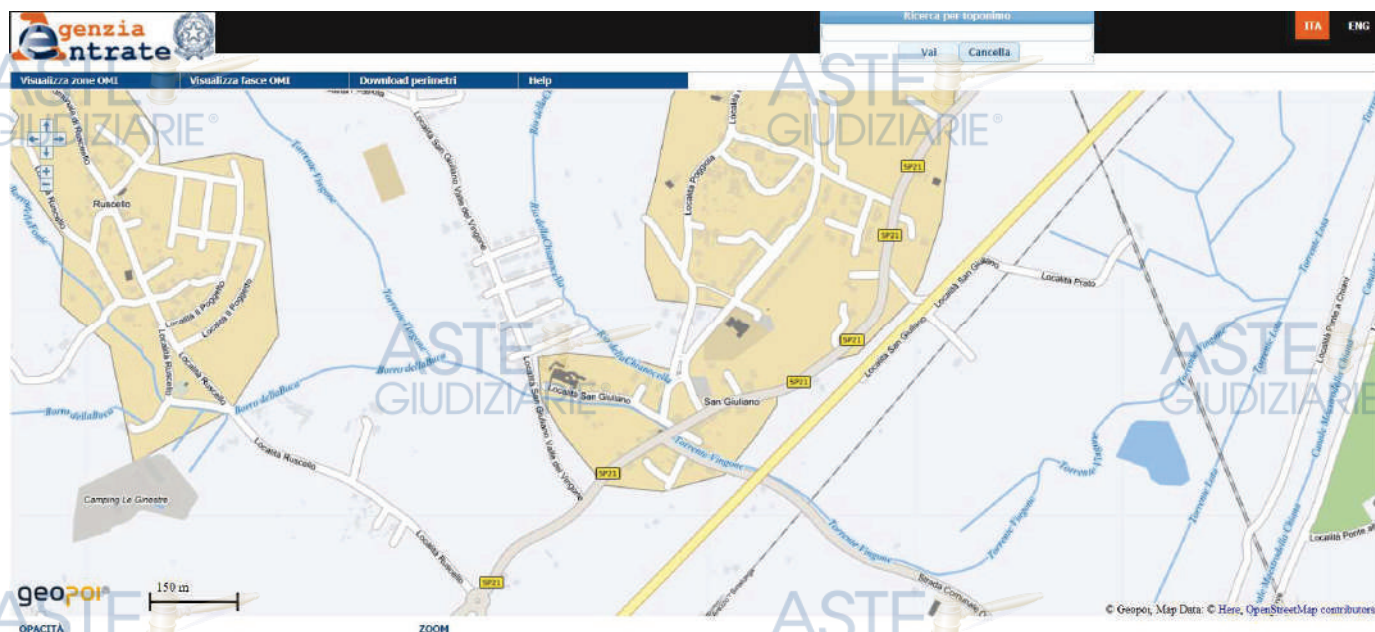
Nella perizia depositata in data 18/09/2023 il CTU ha proceduto come segue:

➤ P1 - Appartamento e autorimessa

Considerando che i valori riportati nella pubblicazione OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) (**ALLEGATO 15_1**) dell'Agenzia dell'Entrate per la zona in oggetto relativi alle "Ville e Villini" di tipo economico per stato conservativo "NORMALE", considerando la tipologia dell'edificio e le caratteristiche come residenziale monofamiliare e dotato di pertinenza esclusiva esterna, risultano:

Risultato interrogazione:	Anno 2022 - Semestre 2
Provincia:	AREZZO
Comune:	AREZZO
Fascia/zona:	Periferia/PRATANTICO, INDICATORE, PONTE A CHIARI, POGGIOLA, SAN GIULIANO, RUSCELLO E BATTIFOLLE
Codice di zona:	D63
Microzona catastale n.:	2
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Abitazioni di tipo economico	Valore normale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1350	L	3,2	4,3
Abitazioni civili	Ottimo	1750	1950	L	5,4	6,1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	L	2,6	3,2
Box	NORMALE	710	970	L	3,4	4,7
Ville e Villini	NORMALE	1350	1750	L	3,8	5,2



Estratto Fasce OMI con Portale GEOPOI Fonte: https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php

E' stato inoltre condotta un'indagine sui siti internet e portali di vendita di immobili, restringendo la ricerca per l'area prossima all'unità immobiliare oggetto della presente perizia e per tipologie di immobili e dimensioni analoghe.

I dati sintetici dell'indagine (immobili in vendita, nel comune di Arezzo, Battifolle-San Giuliano-Chiani) sono riportati nella seguente tabella:

Rif	mq	Prezzo	Costo unitario	Descrizione	TIPOLOGIA	LOCALI	TOTALE PIANI EDIFICIO	WEB
1	380	390.000,00	1.026,32	Villa in vendita in San Giuliano s.n.c	Villa 2 u.i + 25000 mq di giardino + piscina esterna	8 locali	1, 2 piani + mansarda	https://www.idealista.it/immobile/26053854/
2	300	400.000,00	1.333,33	Villa in vendita a Battifolle-San Giuliano-Chiani	300 circondata da giardino e parco di oltre mq. 4.000	10 locali	2 piani, 3 bagni	https://www.idealista.it/immobile/27248700/
3	500	390.000,00	780,00 *	Villa in vendita in località San Giuliano s.n.c	Villa 500 mq commerciali + giardino 2500	12 locali	3 piani, 3 bagni	https://www.idealista.it/immobile/18854302/
4	200	210.000,00	1.050,00	Casa indipendente in vendita in San Giuliano s.n.c	Terratetto 200 mq + 2800 mq giardino	5 locali	2 piani, 3 bagni	https://www.idealista.it/immobile/26424198/

5	250	550000,00	2.200,00 *	Villa in vendita in località le Poggiola	Villa 250 mq + 3 bagni	5 locali	2 piani, 3 bagni	https://www.idealista.it/immobile/26734847/
6	200	390000,00	1.950,00	Villa in vendita a Battifolle-San Giuliano-Chiani	Villa 200 mq	8 locali	1, 2 piani + 2 bagni	https://www.idealista.it/immobile/27952267/
		Valore Medio	1.339,91					

Nota: (*) immobili non pertinenti per la definizione della stima

Tenuto conto delle condizioni di conservazione e manutenzione, dell'anno di costruzione, e altresì anche in riferimento ai valori di mercato effettivamente riscontrati per immobili della stessa tipologia, è stato considerato:

- il valore OMI riferito a Categoria OMI, (Ville e Villini stato conservativo Normale, considerando un valore medio tra i due valori massimo e minimo 1.350 - 1750 €/mq), valore medio pari a 1.550,00 €/mq
- il valore delle abitazioni civili, stato conservativo Ottimo assumendo il valore + basso, valore pari a € 1750 €/mq);
- il valore derivante da indagine sui siti internet e portali di vendita di immobili pari a 1340 €/mq

come meglio dettagliato nella tabella sotto:

Destinazione	Stato conservaz	min	max	Media	Valore assunto €/mq	Media mediata €/mq	Valore assunto €/mq
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1350	1.200,00			
Abitazioni civili	Ottimo	1750	1950	1.850,00	1.750,00		
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	950,00			1.550,00
Box	NORMALE	710	970	840,00		1.546,67	
Ville e Villini	NORMALE	1350	1750	1.550,00	1.550,00		
					1.340,00		

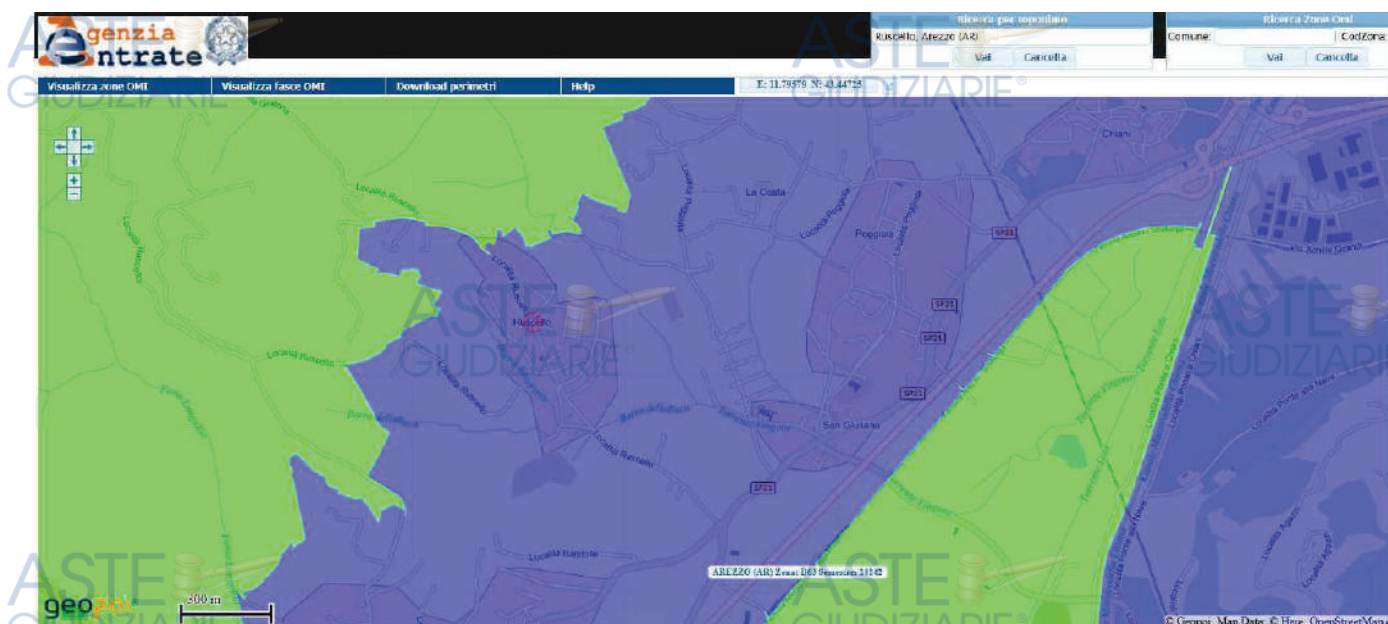
si ritiene congruo attribuire i seguenti valori unitari:

- **1.550,00 €/mq – abitazione residenza**
- **840,00 €/mq - box autorimessa garage**

Alla data odierna sono stati acquisiti i valori OMI aggiornati che risultano indicati nella seguente tabella:

Risultato interrogazione:	Anno 2024 - Semestre 2
Provincia:	AREZZO
Comune:	AREZZO
Fascia/zona:	Periferica/PRATANTICO, INDICATORE, PONTE A CHIARI, POGGIOLA, SAN GIULIANO, RUSCELLO E BATTIFOLLE
Codice di zona:	D63
Microzona catastale n.:	2
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Abitazioni di tipo economico	Valore normale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	3,4	4,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2100	L	5,7	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	L	2,8	3,4	L
Box	NORMALE	710	970	L	3,6	4,9	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1750	L	4	5,5	L



E' stato inoltre condotta un indagine sui siti internet e portali di vendita di immobili, restringendo la ricerca per l'area prossima all'unità immobiliare oggetto della presente perizia e per tipologie di immobili e dimensioni analoghe.

I dati sintetici dell'indagine (immobili in vendita, nel comune di Arezzo, Battifolle-San Giuliano-Chiani) sono riportati nella seguente tabella:

Rif	mq	Prezzo	Costo unitario	Descrizione	TIPOLOGIA	LOCALI	TOTALE PIANI EDIFICIO	WEB
				Note				
1	320	620.000	1.937,50	Villa in vendita in Via Poggiola	Villa 1 ui, circondata da giardino e parco di oltre mq. 4.000, oltre interrato, piscina, LT, FTV, classe C	12 locali	1, 2 piani + interrato + garage, 3 camere, 2 bagni	https://www.idealista.it/immobili/32549713/
2	300	750.000	2.500,00	Villa in vendita in Località Chiani, 120	Aria condizionata, Piscina, Giardino privato di 550 mq classe C	10 locali	4 bagni,	https://www.idealista.it/immobili/33420703/
3	318	580.000	1.823,90	Casa indipendente in vendita in battifolle	Aria condizionata Giardino privato 600 mq, Posto auto scoperto, classe B	8 locali	1, 2 piani + interrato + garage, 3 camere, 4 bagni	https://www.idealista.it/immobili/32819911/
4	280	550.000	1.964,29	Casale/cascina in vendita in Sp21	Aria condizionata Giardino 2 caldaie (metano + legna), terreno accorpato, giardino, orto, oliveto 7000, mq; recintato con 2 ingressi carrabili ed uno pedonale, + 2 annessi con forno, barbecue + garageFTV	8 locali	3 bagni, Terrazzo Camino Box singolo	https://www.idealista.it/immobili/28992286/
5	300	500.000	1.666,67	Villa unifamiliare via Valle del Vingone 25, San Giuliano, Arezzo	Aria condizionata, 3 bagni, 4 piani, 5 camere, villa unifamiliare; iardino si trova un vasca idromassaggio con struttura in legno e una piscina esterna 3x6 metri. Inoltre c'è una casetta in legno. C'è anche un grande impianto fotovoltaico	10	3 bagni, garage 70 mq, piscina, casetta in legno	https://www.immobiliare.it/annuncio/121899312/foto1
			Valore Medio	1.978,47				

Tenuto conto delle condizioni di conservazione e manutenzione, dell'anno di costruzione, e altresì anche in riferimento ai valori di mercato effettivamente riscontrati per immobili della stessa tipologia, è stato considerato:

- il valore OMI riferito a Categoria OMI, (Ville e Villini stato conservativo Normale, considerando un valore medio tra i due valori massimo e minimo 1.350 - 1750 €/mq), valore medio pari a 1.550,00 €/mq
- il valore OMI riferito a Categoria OMI, (abitazioni civili, stato conservativo Ottimo, considerando un valore medio tra i due valori massimo e minimo 1.800 - 2.100 €/mq), assumendo il valore medio, valore pari a € 1950 €/mq);
- il valore derivante da indagine sui siti internet e portali di vendita di immobili pari a 1978,00 €/mq

come meglio dettagliato nella tabella sotto:

Destinazione	Stato conservaz	min	max	Media	Valore assunto €/mq	Media mediata €/mq	Valore assunto €/mq
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1350	1.200,00			
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2100	1.950,00	1.950,00		
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	950,00			1.800,00
Box	NORMALE	710	970	840,00		1.826,00	
Ville e Villini	NORMALE	1350	1750	1.550,00	1.550,00		
Mercato immobiliare					1.978,00		

Valutata la media tra i valori delle categorie OMI, valutato il valore medio di mercato, valutate le specifiche finiture dell'immobile e le dotazioni si ritiene congruo attribuire i seguenti valori unitari:

- **1.830,00 €/mq - abitazione residenza**
- **840,00 €/mq - box autorimessa garage**

Per quanto riguarda la superficie commerciale viene considerata quella al lordo delle murature così come praticato nelle compravendite (la minore superficie tra il 150% della superficie dei vani principali e la sommatoria del 100% vani principali +50% vani accessori +25% vani non direttamente accessibili, rif. Circolare n.13/2015 Agenzia del Territorio)

La sintesi dei calcoli è indicata nella seguente tabella:

Superficie commerciale	Sup (mq)		incidenza	valore €/mq	Valore €
abitazione	75,37	PT			
abitazione	78,91	P1			
abitazione	22,67	P2			
	176,95		1,00	1.830,00	323.818,50
abitazione - cantina - locali accessori	91,61		0,25	1.830,00	41.911,58
autorimessa	22,80	(*)	1,00	840,00	19.152,00
loggia scoperta 1	7,16	PT			
loggia scoperta 2	7,16	PT			
porticato lato	8,58	PT			
porticato retro	7,12	PT			
porticato fronte	4,30	PT			
	34,32		0,25	840,00	7.207,20
Area a verde scoperta - giardino	337,29				
	25,00		0,15	1.830,00	6.862,50
	312,29		0,05	1.830,00	28.574,54

Area a pavimentata scoperta 1	27,26	PT			
Area a pavimentata scoperta 2	11,13	PT			
Area a pavimentata scoperta 3	8,70	PT			
Area a pavimentata scoperta 4	39,03	PT			
	86,12		0,15	1.830,00	23.639,94
Autorimessa - Rampa garage	11,12	P-I			
Autorimessa - Spazi di manovra	37,33	P0			
	48,45		0,15	1.830,00	13.299,53
Totale	774,74				

Totale 464.465,78

Tale somma deve essere modificata apportando le seguenti correzioni:

- decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, stimato nel precedente paragrafo 3.11 in € 4.932,08
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%)

Valore stimato	464.465,78
spese necessarie alla sanatoria	4.932,08
ONERI NON PAGATI Nella pratica /2008/2804	911,21
adeguamento costi	
Totale	458.622,49
Riduzione del valore praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto 15%	68.793,37
Totale Valore stimato	389.829,11
Totale Valore stimato	390.000,00

Per quanto sopra il valore stimato dell'immobile oggetto di perizia risulta essere 390.000,00 € (trecentonovantmila,00 euro).

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

Il sottoscritto C.T.U. procede alla stima, raggruppando i beni con autonome caratteristiche valutative.

➤ P2 - Terreno pertinenziale

Per quanto riguarda la stima del terreno pertinenziale all'abitazione, per il solo terreno, la valutazione viene applicata a partire dalla superficie commerciale del terreno (indicata nella visura catastale) applicando il Coefficiente Correttivo per Pertinenze¹² indicato nella manualistica di settore; le pertinenze, come garage, cantine, terrazzi e giardini, sono valutate separatamente ma influiscono sul valore complessivo dell'immobile; in particolare i giardini

¹² Vedi anche:

Manuale dei coefficienti di differenziazione Guida per l'individuazione, il calcolo e l'applicazione al processo di stima di tutti i coefficienti di differenziazione, a cura di Flavio Paglia, Patrizia Carvelli, EPC Editore

<https://realadvisor.it/it/glossario-immobiliare/coefficienti-valutazione-immobili#:~:text=Coefficiente%20Correttivo%20per%20Pertinenze&text=I%20garage%20hanno%20coefficienti%20pari%20loro%20utilit%C3%A0%20e%20appetibilit%C3%A0>

Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI ALLEGATI

hanno coefficienti pari al 10-15% del valore al metro quadro dell'abitazione principale considerando la loro utilità e appetibilità. L'applicazione corretta di questi coefficienti assicura una stima complessiva più precisa, integrando il contributo delle pertinenze al valore globale dell'immobile. Inoltre La percentuale del giardino sul valore dell'immobile varia in base al tipo di proprietà e alle dimensioni. In generale, un giardino viene valutato tra il 10% e il 15% del valore al metro quadro dell'abitazione per i primi 25 mq. Se la superficie supera i 25 mq, si applica una percentuale inferiore: si passa al 2% per ville e villini o al 5% per appartamenti.¹³

Nella stima del valore del bene il CTU rileva inoltre la presenza delle sistemazioni esterne di recinzione e messa a dimora di piante e arbusti: nello specifico sono presenti muri di contenimento in pietra rivestiti con piastrelle in pietra ed inoltre pergolato in legno semplicemente ancorato a terra; si rileva inoltre nell'area a giardino siepe perimetrale sempreverde in *laurus noobilis*; sono presenti essenze arboree e arbusti di varie specie e illuminazione esterna; l'area è recintata su 2 lati con muratura perimetrale in c.a. sormontata da rete plastificata verde con palo.

La sintesi dei calcoli è indicata nella seguente tabella, applicando:

- la superficie del giardino di cui al terreno catastalmente identificato al foglio 35 part. 1328;
- la superficie decurtata occupata dalla piscina che ha dimensioni 12,00 X 6,00=72 m²

Superficie commerciale	Sup (mq)	Livello	incidenza	valore €/mq	Valore €
Area a verde scoperta – giardino – F.35 P. 1328	457				
A detrarre spazio occupato dalla piscina	72				
Totale	385				
Superficie del terreno 25 mq	25		0,15	1.830,00	6.862,50
Superficie del terreno oltre 25 mq	360		0,05	1.830,00	32.940,00
Totale valore stimato					39.802,50

Applicano il costo €/m² del fabbricato e il coefficiente di riduzione, moltiplicando per la superficie del giardino si ottiene un valore del solo terreno pari a 39.800,00 €

➤ P2 – Piscina

Per la stima del valore aggiunto, in relazione alla presenza della piscina nel terreno pertinenziale/giardino, il CTU propone le seguenti considerazioni:

Dalla manualistica¹⁴ si ricava che: “i costi medi per la realizzazione di una PISCINA INTERRATA sono:

- Piscina con specchio d'acqua 3 x 6 range di spesa 23.000 € – 28.000 €
- Piscina con specchio d'acqua 4 x 8 range di spesa 25.000 € – 30.000 €
- Piscina con specchio d'acqua 5 x 10 range di spesa 28.000 € – 33.000 €
- Piscina con specchio d'acqua 6 x 12 range di spesa 30.000 € – 35.000 €

La variante con sfioro perimetrale ha un'incidenza di costo che si aggira mediamente dal 25% al 35% in più rispetto ai prezzi sopra indicati (in particolare per lo sfioro i costi potrebbero essere più alti rispetto alle percentuali indicate, in base alle esigenze costruttive, ai desideri del committente e alla conformazione stessa del terreno dove verrà realizzata la piscina).

¹³ <https://realadvisor.it/it/blog/valutazione-villa-con-giardino#:~:text=Come%20si%20calcola%20il%20valore%20del%20giardino%20al%20mq%20di,fin%20al%2015%25%20dell%20superficie.>

¹⁴ <https://astralpool.it/blog/costruzione-piscina/quanto-costa-realizzare-una-piscina-interrata>

I prezzi espressi sopra considerano piscine a skimmer con struttura perimetrale in pannelli d'acciaio alti 1,50 m (altezza effettiva dell'acqua 1,35 con skimmer classici, 1,40 con skimmer sfioratori); locale tecnico preassemblato completo di filtro, valvola selettiva, pompa, trasformatore, quadro elettrico; rivestimento liner standard; un numero di accessori interni (regolatore di livello, prese di fondo, fari, bocchette e skimmer) correttamente dimensionati per garantire un ricircolo completo dell'acqua in circa 4-5 ore (torneremo in seguito su questo dato, fondamentale per un paragone di "prezzi")

Nei suddetti i prezzi sono esclusi gli onorari dedicati ai tecnici (architetto, geometra, geologo) gli oneri comunali (considerando la forte discrepanza che si può trovare tra zone geografiche anche molto vicine che varia tra il 5-10% dell'importo dei lavori calcolato sulla base di CME), i costi di smaltimento terra presso la discarica e qualsiasi altro costo non possa riferirsi ad una condizione standard ed eventuali opere edili fuori standard rese necessarie dalla conformazione del terreno o dalle esigenze della piscina stessa.

Da quanto sopra detto, considerando una piscina avente una superficie di 72 mq (12,00 ml X 6,00 ml, analoga a quella oggetto di stima), a skimmer, non a sfioro, considerando la maggiorazione dei costi per l'accesso con scala alla romana e il rivestimento a bordo piscina in lastre di travertino (largh 2,35 su due lati), si desumono i seguenti costi:

- 35.000,00 € per sola installazione della piscina
- 4.000,00 € per sistemazione esterne (pavimentazioni, illuminazione e sistemazione a verde);
- 3.500,00 € per onorari di progettazione (10%);
- 1.500,00 € per oneri (5%)

per un costo totale pari a: € 44.000,00;

Tale costo dovrebbe essere decurtato con l'indice di vetustà del bene pari al 15%¹⁵, si determina un valore stimato pari a: 38.260 €

Il valore sopra ricavato risulta confrontabile con quello della manualistica di settore¹⁶ che stima l'aumento del valore di un immobile in relazione alla presenza di una piscina pertinenziale pari al 10%:

"... Secondo le ultime ricerche di mercato, l'installazione di una piscina nella propria abitazione si traduce in media in un aumento del 10-11% del valore dell'immobile; mentre per quanto riguarda gli affitti di locazione, il valore aggiunto corrisponde ad un aumento di quasi il 50% sul canone mensile.

Queste percentuali variano sia in base al livello di finiture dell'abitazione sia in base alle ubicazioni sul territorio nazionale: città come Roma, Milano, Rimini e Olbia Tempio presentano percentuali di aumento che oscillano tra il 16% e il 13%..."

Se considero il valore dell'immobile, catastalmente identificato al foglio 35 part. 1166 sub 2 e 4, oggetto di perizia di stima, che è stato identificato in € 474.000,00,00 €, l'aumento di stima dell'immobile, considerando un incremento medio del 10%, risulta pari a 47.400,00 €.

Confrontando i due valori si desume un valore medio pari a 42.800,00 (valore medio tra 38.260 € e 47.400,00 €).

Stima del costo di realizzazione della piscina	38.260,00
Stima dell'aumento di valore dell'immobile (10% del valore dell'immobile)	47.400,00
Valore medio di stima	42.830,00

Da quanto sopra esposto, il valore, in relazione alla realizzazione della piscina pertinenziale, risulta pari a 42.800,00 € (quarantasettemilaquattrocento,00).

¹⁵ per beni aventi una vetustà di circa 15 anni (dal 2009 al 2025) con durata presunta del bene di circa 50 anni)

¹⁶ <https://www.primaverapool.it/piscina-vuol-dire-piu-valore-per-la-tua-casa#:~:text=Secondo%20le%20ultime%20ricerche%20di,il%2050%25%20sul%20canone%20mensile.>

➤ P2 - Stima del bene: Giardino pertinenziale al fabbricato e Piscina pertinenziale

La stima totale del bene (identificata al foglio 35 part. 1328), tenendo conto dei valori del terreno e del manufatto piscina, deve essere modificata apportando le seguenti correzioni:

- decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, stimato nel precedente paragrafo in € 0,00 (in quanto ricompreso nella eventuale sommatoria complessiva).
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%)

Valore stimato del terreno pertinenziale giardino		39.800,00
Valore stimato del manufatto pertinenziale piscina		42.800,00
spese necessarie alla sanatoria	-	0
ONERI NON PAGATI Nella pratica /2008/2804 iscritti a ruolo	-	0
Totale		82.600,00
Riduzione del valore praticata per l'assenza della garanzia per vizi (15%) a detrarre	15%	12.390,00
Totale		70.210,00
Valore stimato		70.000,00

Per quanto sopra il valore stimato dell'immobile oggetto di perizia, per la sezione P2, risulta essere 70.000,00€ (diconsi settantamila,00 euro).

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

Il sottoscritto C.T.U. procede alla stima, raggruppando i beni con autonome caratteristiche valutative.

➤ P3 - Terreno pertinenziale (Terreno – F.35 P.1387)

Per quanto riguarda la stima del terreno pertinenziale all'abitazione, per il solo terreno, la valutazione viene applicata a partire dalla superficie commerciale del terreno (indicata nella visura catastale) applicando il Coefficiente Correttivo per Pertinenze¹⁷ indicato nella manualistica di settore; le pertinenze, come garage, cantine, terrazzi e giardini, sono valutate separatamente ma influiscono sul valore complessivo dell'immobile; in particolare i giardini hanno coefficienti pari al 10-15% del valore al metro quadro dell'abitazione principale considerando la loro utilità e appetibilità. L'applicazione corretta di questi coefficienti assicura una stima complessiva più precisa, integrando il contributo delle pertinenze al valore globale dell'immobile. Inoltre La percentuale del giardino sul valore dell'immobile varia in base al tipo di proprietà e alle dimensioni. In generale, un giardino viene valutato tra il 10% e il 15% del valore al metro quadro dell'abitazione per i primi 25 mq. Se la superficie supera i 25 mq, si applica una percentuale inferiore: si passa al 2% per ville e villini o al 5% per appartamenti.¹⁸

¹⁷ Vedi anche:

Manuale dei coefficienti di differenziazione Guida per l'individuazione, il calcolo e l'applicazione al processo di stima di tutti i coefficienti di differenziazione, a cura di Flavio Paglia, Patrizia Carvelli, EPC Editore

<https://realadvisor.it/it/glossario-immobiliare/coefficienti-valutazione-immobili#:~:text=Coefficiente%20Correttivo%20per%20Pertinenze&text=l%20garage%20hanno%20coefficienti%20pari%20la%20loro%20utilit%C3%A0%20e%20appetibilit%C3%A0>

Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI ALLEGATI

¹⁸ <https://realadvisor.it/it/blog/valutazione-villa-con-giardino#:~:text=Come%20si%20calcola%20il%20valore%20del%20giardino%20al%20mq%20di,fin%20al%2015%25%20dell%20superficie.>

Nella stima del valore del bene il CTU rileva la presenza delle sistemazioni esterne di recinzione e messa a dimora di piante e arbusti: nello specifico sono presenti nell'area a giardino siepe perimetrale sempreverde in *laurus noobilis*, arbusti ed essenze arboree di varie specie, anche di notevoli dimensioni (*Cupressus sempervirens*, *L. Pinus Pinea*) e illuminazione esterna; l'area è recintata su 2 lati con muratura perimetrale in c.a. sormontata da rete plastificata verde con palo schermata con siepe (esterna e interna) e telo ombreggiante. E inoltre presente un'area destinata ad orto; sono presenti 1) un'apertura con cancello in acciaio, carrabile, a due ante con apertura motorizzata; 2) un'apertura con griglia in acciaio fissa; le due aperture sono entrambe dotate di muratura in mattoni faccia a vista.

La sintesi dei calcoli è indicata nella seguente tabella, applicando:

- la superficie del giardino di cui al terreno catastalmente identificato al foglio 35 part. 1387 (BCNC);
- la superficie decurtata occupata dalla tettoia (foglio 35 part. 1387 sub 2) e dal locale di deposito (foglio 35 part. 1387 sub 3) che hanno dimensioni catastali rispettivamente di 36 mq e 17 mq

Superficie commerciale	Sup (mq)	incidenza	valore €/mq	Valore €
Area a verde scoperta - giardino - Ente Urbano - F35 P1387	534			
A detrarre spazio occupato da Tettoia - F35 P1387 S2	-36			
A detrarre spazio occupato da Deposito - F35 P1387 S3	-17			
Totale	481			
Superficie del terreno 25 mq	25	0,15	1.830,00	6.862,50
Superficie del terreno oltre 25 mq	456	0,05	1.830,00	41.724,00
Totale valore stimato				48.586,50

Decurtando la superficie occupata da altri manufatti, moltiplicando per la superficie residua del giardino, applicano il costo €/m² del fabbricato e il coefficiente di riduzione, si ottiene un valore del solo terreno pari a 39.800,00 €

➤ P3 - Tettoia/posti auto (F.35 P.1387 S.2)

Trattasi di tettoia aperta delle dimensioni di 36 mq circa, con colonne in mattoni delle dimensioni di 50X50, copertura con struttura in legno, capriata sui fronti, muretti in mattoni faccia a vista sul fronte principale verso la piscina. La tettoia ha destinazione di rimessa posti auto al coperto ed un ingombro in pianta di 4,98 X 4,98 con altezza interna alla trave di colmo ml 3,00 e in gronda di ml 2,22; è dotata di pavimentazione in mattoncini in laterizio; il manufatto è privo di impianti.

Il manufatto, con carattere permanente essendo in muratura, risulta pertinenziale al fabbricato principale abitazione. Considerata la natura del bene come corpo staccato ed autonomo, valutato il tipo di manufatto e le finiture, valutata la sua natura di tettoia/copertura aperta su 4 lati, valutati i valori OMI, valutata la manualistica di settore¹⁹ che stima l'aumento del valore di un immobile in relazione alla presenza di autorimesse e locali accessori, si rileva che:

- il valore dei locali accessori (non collegati a vani principali) è pari al 20% del valore dell'abitazione;
- il valore dei box (non collegato ai vani principali, con dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq) è pari al 50% del valore dell'abitazione,
- i valori OMI dei box autorimessa sono indicati come media tra valore max e min rispettivamente 710 e 970 €/mq.

¹⁹ <https://www.primaverapool.it/piscina-vuol-dire-piu-valore-per-la-tua-casa#:~:text=Secondo%20le%20ultime%20ricerche%20di,il%2050%25%20sul%20canone%20mensile.>

I dati numerici sono riportati nella seguente tabella:

Valori di mercato OMI	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Mercato Medio (€/mq)
		Min	Max	
Box	NORMALE	710,00	970,00	840,00
Valore di mercato	incidenza	Valore Mercato (€/mq) abitazione		Valore Mercato (€/mq)
locali accessori (non collegati a vani principali)	0,20	1.830,00		366,00
box (non collegato ai vani principali, con dimensioni tipo di posto auto)	0,50	1.830,00		915,00
Valore medio		€/mq		707,00
Superficie Tettoia - F35 P1387 S2		mq		25,00
Totale				17.675,00

Dalle suddette valutazioni, considerata la tabella, assunto un valore medio di 700 €/mq per il manufatto tettoia e considerata la superficie del manufatto si stima lo stesso pari lo stesso per un valore pari a 17.675,00 €.

➤ P3 - Locale di deposito (F.35 P.1387 S.3)

Trattasi di locali di deposito attrezzi, delle dimensioni di 17 mq circa, con struttura e rivestimento in legno, pavimento in legno, semplicemente appoggiata a terra, manto di copertura in laterizio, in tegoli e coppi staccati, dotata di apertura sul fronte e finestra sul retro in legno; priva di impianti, utilizzata per il rimessaggio delle attrezzature da giardino.

Per tale manufatto trattandosi di modesto deposito o capanno degli attrezzi (ml 4.10 x 4.10) con altezza variabile da ml 2,16 a ml. 2,70, con autonomia funzionale, non risulta applicabile la letteratura che attribuisce valori unitari (€/mq) percentuali in riferimento al valore dell'abitazione quale immobile principale; per tale motivo si procedere alla stima del costo di realizzazione del bene.

Dalla informazioni commerciali e da un semplice computo metrico di stima si si ricava la seguente tabella di calcolo di stima per la realizzazione del manufatto:

Link	Specifiche	dimensioni	u.m.	quanti	€/u.m.	€/tot
ANNESSO IN LEGNO						
Floran 28mm, 400 x 400 cm	https://hortum.it/casette-in-legno/81-floran-28mm-400-x-400	16 mq	cad	1		2.799,00
PALMA (34 mm), 4x4 m, 1	https://www.pineca.it/casette-in-legno/?infinity=ic12-net~	16 mq	cad	1		2.948,00
Casetta da giardino in le	https://www.obi-italia.it/casette-da-giardino-in-legno/cas	16 mq	cad	1		2.909,00
Valore medio di mercato						2.885,33
ANNESSO IN LEGNO - AC						
Pavimento in legno sp 12	https://www.obi-italia.it/casette-da-giardino-in-legno/pav	20 mq	cad	1		1.119,00
Montaggio e trasporto c			cad	1		800,00
Copertura in Fornitura	https://prezzariolpp.regione.toscana.it/2025-1/arezzo/01/CTOS25/1_01.C03.021.001		mq	20	59,98	1.199,53
Copertura in Pos	https://prezzariolpp.regione.toscana.it/2025-1/arezzo/01/CTOS25/1_02.C03.021.001		mq	20	45,15	903,00
Valore si stima di mercato						2.902,53
Totale						5.787,87
indice di vetustà			0,15			868,18
Valore si stima di mercato						4.919,69

Per un costo totale presunto stimato di circa 5.787,87 € rispetto al quale, applicando un indice di vetusta del bene si ricava un valore attuale di circa 4.900,00 €

- P3 - Stima del bene: Giardino pertinenziale al fabbricato, locale rimessa attrezzi, tettoia per posti auto coperti

La stima totale del bene (P3 identificata al foglio 35 part. 1387, BCNC, S.2, S. 3), tenendo conto di quanto sopra esposto, deve essere modificata apportando le seguenti correzioni:

- decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, stimato nel precedente paragrafo in € 1,000,00.
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%)

Descrizione	Rif. catastali	Valore €
P3 - Area a verde scoperta - giardino	Ente Urbano	48.586,50
P3 - Tettoia	F35 P1387 S2	17.675,00
P3 - Deposito / annesso	F35 P1387 S3	5.787,87
spese necessarie alla sanatoria	-	-1.000,00
ONERI NON PAGATI Nella pratica /2008/2804 iscritti a ruolo		0
Totale		71.049,37
Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi (a detrarre)	15%	10.657,40
Totale		60.391,96
Valore stimato		60.500,00

Per quanto sopra il valore stimato dell'immobile oggetto di perizia, relativo alla sezione P3, risulta essere 60.500,000€ (diconsi sessantamila cinquecento,00 euro).

P4 – Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione

- P4 - Stima del bene: terreno resede del fabbricato principale a confine con altra proprietà (Foglio 35, Particella 1472)

Tattasi di terreno a confine con altra proprietà aventi una superficie di 11 m², delimitato da muro di confine in cls e recinzione della pertinenza dell'abitazione.

Per quanto riguarda la stima del terreno pertinenziale all'abitazione, per il solo terreno, la valutazione viene applicata a partire dalla superficie commerciale del terreno (indicata nella visura catastale) applicando il Coefficiente Correttivo per Pertinenze²⁰ indicato nella manualistica di settore; in particolare i giardini hanno coefficienti pari al 10-15% del valore al metro quadro dell'abitazione principale considerando la loro utilità e appetibilità. L'applicazione corretta di questi coefficienti assicura una stima complessiva più precisa, integrando il contributo delle pertinenze al valore globale dell'immobile. Inoltre La percentuale del giardino sul valore dell'immobile varia in base al tipo di proprietà e alle dimensioni. In generale, un giardino viene valutato tra il 10% e il 15% del valore al metro quadro dell'abitazione per i primi 25 mq. Se la superficie supera i 25 mq, si applica una percentuale inferiore: si passa al 2% per ville e villini o al 5% per appartamenti.²¹

²⁰ Vedi anche:

Manuale dei coefficienti di differenziazione Guida per l'individuazione, il calcolo e l'applicazione al processo di stima di tutti i coefficienti di differenziazione, a cura di Flavio Paglia, Patrizia Carvelli, EPC Editore

<https://realadvisor.it/it/glossario-immobiliare/coefficienti-valutazione-immobili#:~:text=Coefficiente%20Correttivo%20per%20Pertinenze&text=I%20garage%20hanno%20coefficienti%20pari%20loro%20utilit%C3%A0%20e%20appetibilit%C3%A0>

Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI ALLEGATI

²¹ <https://realadvisor.it/it/blog/valutazione-villa-con-giardino#:~:text=Come%20si%20calcola%20il%20valore%20del%20giardino%20al%20mq%20di,fin%20al%2015%25%20dell%20superficie.>

La sintesi dei calcoli è indicata nella seguente tabella, applicando la superficie del giardino di cui al terreno catastalmente identificato al foglio 35 part. 1472 (Ente ubano):

Valore venale dei terreni - Rif Catastali	Superficie mq	VV unitario abitazione €/mq	incidenza %	Costo totale €
F.35 P.1472	11	1.830,00	0,15	3.019,50

- P4 - Stima del bene: terreno resede del fabbricato principale a confine con altra proprietà (Foglio 35, Particella 1476)

Trattasi di terreno a confine con altra proprietà aventi una superficie di 34 m², delimitato da muro di confine in cls e recinzione della pertinenza dell'abitazione.

Per quanto riguarda la stima del terreno si procede come sopra indicato.

La sintesi dei calcoli è indicata nella seguente tabella, applicando la superficie del giardino di cui al terreno catastalmente identificato al foglio 35 part. 1476 (Ente ubano):

Valore venale dei terreni - Rif Catastali	Superficie mq	VV unitario abitazione €/mq	incidenza %	Costo totale €
F.35 P.1476	34	1.830,00	0,15	9.333,00

P4 - Stima del bene: terreno resede del fabbricato principale

Valore venale dei terreni - Rif Catastali	Superficie mq	VV unitario abitazione €/mq	incidenza %	Costo totale €
F.35 P.1476	34	1.830,00	0,15	9.333,00
F.35 P.1472	11	1.830,00	0,15	3.019,50
Totale				12.352,50
Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi (a detrarre)			15%	1.852,88
Totale				10.499,63
Valore stimato				10.500,00

Per quanto sopra il valore stimato dell'immobile oggetto di perizia, relativo alla sezione P4, risulta essere 10.500,000€ (diconsi diecimilacinquecento,00 euro).

P1, P2, P3, P4 - fabbricato di civile abitazione e garage, piscina e aree pertinenziali esterne, Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali, terreni

In sintesi di quanto sopra esposto si riporta il valore totale del bene oggetto di stima:

Descrizione	Rif. catastali	Valore venale	Valore stimato (arrotondato) €
P1 - fabbricato di civile abitazione e garage			390.000,00
P1 - abitazione	F.35 P.1166 S.3	396.577,22	
P1 - autorimessa	F.35 P.1166 S.4	32.451,53	
P1 - giardino	F.35 P.1166	35.437,04	
P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne			70.000,00
P2 - Area a verde scoperta - giardino	F.35 P.1328	39.800,00	

P2 – piscina	F.35 P.1328	42.800,00	
P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali			60.500,00
P3 - Area a verde scoperta - giardino	Ente Urbano	48.586,50	
P3 - Tettoia	F35 P.1387 S2	17.675,00	
P3 - Deposito / annesso	F35 P.1387 S3	5.787,87	
P4 – Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione			10.500,00
P4 – Terreno a confine	F35 P.1472	3.019,50	
P4 – Terreno a confine	F35 P.1476	9.333,00	
Valore stimato			531.000,00
Valore approssimato			531.000,00

Per quanto sopra il valore stimato dell'intero compendio oggetto di perizia, relativo alla sezione P1, P2, P3, P4 risulta essere 531.000,00€ (diconsi cinquecentotrentunomila,00 euro).

3.18. Risposta al Quesito n. 18

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;
- 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 congruaggi 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;

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

P4 – Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione

Non pertinente.

3.19. Risposta al Quesito n. 19

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

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

P4 – Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione

Non pertinente.

3.20. Risposta al Quesito n. 20

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

P1 - fabbricato di civile abitazione e garage

P2 - Piscina e aree pertinenziali esterne

P3 - Tettoia aperta, locali di deposito e aree pertinenziali

P4 – Terreni, aree pertinenziali dell'abitazione

Non pertinente.

4. ELENCO ALLEGATI

(vedi allegato)

5. NOTE FINALI

Espletato il mandato conferitogli, Il sottoscritto Arch. ALEANDRO CARTA rimette la presente relazione, rimanendo a disposizione della S.V. per ogni ulteriore approfondimento o chiarimento in merito.

Arezzo, li 03-06-2026

Il CTU
Arch. Aleandro Carta

DEPOSITO DELLA RELAZIONE DI STIMA TRAMITE PCT

Almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (stabilita per il giorno 07/06/2026), il CTU provvederà a depositare tramite PCT (processo civile telematico):

- relazione di stima;
- tutti gli allegati prodotti (compresa la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato);
- copia anonima della relazione di stima nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata di tutti i dati sensibili di qualsiasi soggetto indicato nella relazione);
- copia anonima della planimetria degli immobili;
- riepilogo o descrizione finale per ciascun lotto (dove siano sinteticamente indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali e valore di stima);
- sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità;

Il CTU
Arch. Aleandro Carta