



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 198/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

ANDREA TURTURRO



CUSTODE:

MATTEO CIPOLLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/08/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

STEFANIA PAPPONI

CF:PPPSFN66T69C319C

con studio in CASTIGLION FIORENTINO (AR) Via Piave 42/B

telefono: 3480431566

email: arch.papponi@gmail.com

PEC: stefania.papponi@archiworldpec.it



tecnico incaricato: STEFANIA PAPPONI

Pagina 1 di 22





TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 198/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terratetto a destinazione abitativa ad AREZZO, Bossi, Località Gragnone 13, della superficie commerciale di **88,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato di civile abitazione, contiguo ad altri, **si sviluppa su tre piani ed è dotato di due accessi pedonali indipendenti**. Quello principale, che dà accesso ai due piani superiori (piano rialzato e piano primo) attraversando un piccolo resede recintato, e quello secondario, dal quale si raggiunge il piano terra. Quest'ultimo piano non risulta direttamente comunicante con gli altri due piani superiori.

L'immobile è così composto: a **piano terra** da due locali adibiti a deposito-cantina di pertinenza all'abitazione e da un ripostiglio, trasformato nella realtà in un WC attualmente non utilizzato; a **piano rialzato** da un ingresso con scala interna, una cucina con pranzo, una camera, un piccolo WC e un balcone verandato; a **piano primo** da un ampio disimpegno (pluriuso), una camera e un WC.

Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 50 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 203,48 Euro, indirizzo catastale: Località Gragnone n. 13, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: il fabbricato confina con le particelle 48 (*** DATO OSCURATO ***), 49 (*** DATO OSCURATO ***), 51 (*** DATO OSCURATO ***) del foglio 165/A e con strada pubblica, salvo se altri.

L'immobile ha avuto origine prima del 1822-1825 (già presente nel Catasto Lorenese) e si presume che abbia poi subito una ricostruzione post bellica negli anni '50 (a causa di danni bellici subiti). L'ultima ristrutturazione risale al 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,19 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.725,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.100,00
Data di conclusione della relazione:	21/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/11/2024, con scadenza il 31/10/2027, registrato il 28/11/2024 a Arezzo ai nn. 6671 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.800,00 annuo.

In sede di sopralluogo, il 13/05/2025, *** DATO OSCURATO *** (terzo occupante) afferma di risiedere nell'immobile pignorato con *** DATO OSCURATO *** (conduttore), come risulta dal Verbale di sopralluogo allegato (All.01). Il CTU ha provveduto a reperire su apposito modulo anche il recapito telefonico e l'indirizzo e-mail riferiti a *** DATO OSCURATO *** (All. 01).

Per definire l'opponibilità o meno del Contratto di locazione alla procedura, il CTU ha depositato due istanze al Giudice (18/07/2025 e 31/07/2025), spiegando la situazione e rispondendo anche in ordine alla congruità del canone di affitto. In entrambe le istanze il CTU ha fatto presente che, nonostante i reiterati solleciti del Custode IVG al terzo occupante, **la copia del contratto di locazione non è stata fornita e non è a tutt'oggi disponibile**.

In merito il **Giudice**, rilevato che il contratto di locazione, seppur non ancora disponibile, risulta avere data certa anteriore al pignoramento (siccome registrato), e dato altresì che il canone non risulta inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, **ha ritenuto il contratto opponibile e ha disposto che l'esperto stimatore tenga conto di ciò nel redigere la perizia**, invitandolo a depositare il contratto non appena disponibile.

In attesa che venga fornita la copia del contratto dal terzo occupante (copia non reperibile all'Agenzia delle Entrate perché non trasmessa in fase di registrazione) e di poterla così depositare in PCT, si allega alla presente la **Nota di registrazione del Contratto di locazione** (All.02).

Il CTU provvederà a richiedere copia del Contratto di locazione anche a *** DATO OSCURATO *** contestualmente all'invio della relazione con gli allegati al debitore, tramite Raccomandata Internazionale.

Come richiesto dal Giudice nell'incarico al perito estimatore, si allegano anche l' **Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** e i **Certificati di residenza/stato di famiglia riferiti al debitore**, reperiti all'Ufficio Servizi Demografici – Sportello Unico del Comune di Arezzo (All.11).

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/09/2011 a firma di Notaio Tuccari Michele ai nn. 43081/7013 di repertorio, registrata il 20/09/2011 a Arezzo ai nn. 7086 serie 1T, iscritta il 20/09/2011 a Arezzo ai nn. 15136/2362, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO



OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita a Comune Arezzo (AR), Catasto Fabbricati, Sez A, Foglio 165, Particella 50 (A4-Abitazione di tipo popolare, 5 vani, Gragnone 13, Piano 1-T-S1) per il diritto di proprietà quota 1/1.

Costo di cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

Si allega Nota di iscrizione (All.03)



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

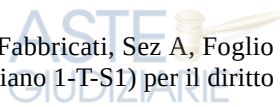
pignoramento, stipulata il 27/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale ai nn. 3140 di repertorio, trascritta il 13/12/2024 a Arezzo ai nn. 21230/16482, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita a Comune Arezzo (AR), Catasto Fabbricati, Sez A, Foglio 165, Particella 50 (A4-Abitazione di tipo popolare, 5 vani, Gragnone 13, Piano 1-T-S1) per il diritto di proprietà quota 1/1.

Costo di cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non si è riscontrata in loco la presenza di alcun Condominio, come confermato anche da *** DATO OSCURATO *** (terzo occupante) nel Verbale di sopralluogo del 13/05/2025 allegato (All.01).



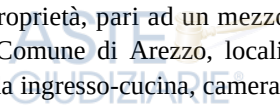
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 09/05/2001 a firma di Notaio Nadio Barbagli ai nn. 49018/6368 di repertorio, registrato il 14/05/2001 a Arezzo ai nn. 1686/17 serie 1V, trascritto il 11/05/2001 a Arezzo ai nn. 7761/5483.

Con tale atto vengono acquistati tutti i diritti di piena proprietà, pari ad un mezzo dell'intero, sulla porzione di fabbricato di vecchia costruzione sita nel Comune di Arezzo, località Bagnoro-Bossi numero civico 13, con ingresso indipendente, costituita da ingresso-cucina, camera, w.c. e veranda al piano rialzato, corredata da soffitta al piano primo, da una cantina al piano terra e da scala interna di comunicazione tra il piano rialzato e il primo piano. Il tutto rappresentato al NCEU del Comune di



Arezzo, Sezione A, partita 4576, foglio 165, particella 50. Si allega copia dell'atto reperito all'Archivio Notarile di Arezzo (All.04b).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita, con atto stipulato il 27/02/2002 a firma di Notaio Ginevra Giofrè ai nn. 117/88 di repertorio, registrato il 11/03/2002 a Arezzo ai nn. 945/10 serie 1V, trascritto il 04/03/2002 a Arezzo ai nn. 4052/3067.

Con tale atto vengono acquistati tutti i diritti di piena proprietà, pari ad un mezzo indiviso dell'intero, sulla porzione del fabbricato di vecchia costruzione sito in Arezzo, località Bagnoro-Bossi civ. n. 13 e più precisamente: appartamento ad uso civile abitazione con ingresso indipendente, costituito da ingresso-cucina, camera, bagno e veranda al piano rialzato, con annessa soffitta posta al piano primo, cantina al piano terra e scala interna di comunicazione tra il piano rialzato ed il primo piano. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo alla Sezione A del foglio 165 particella 50. Si allega copia dell'atto reperito all'Archivio Notarile di Arezzo (All.04a).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (fino al 27/02/2002), con atto stipulato il 09/05/2001 a firma di Notaio Nadio Barbagli ai nn. 49018/6368 di repertorio, registrato il 14/05/2001 a Arezzo ai nn. 1686/17 serie 1V, trascritto il 11/05/2001 a Arezzo ai nn. 7761/5483

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Certificato di Denunciata Successione (fino al 09/05/2001), registrato il 15/11/2000 a Arezzo ai nn. 776/69, trascritto il 03/05/2001 a Arezzo ai nn. 7213/5059.

Il bene era pervenuto a *** DATO OSCURATO *** alla morte della madre *** DATO OSCURATO *** , deceduta il 21/07/2000. In merito alla stessa successione si rilevano altre due note di trascrizione, una del 20/12/2007 ai nn. 27719/17236 e un'altra del 18/01/2010 ai nn. 980/673, entrambe riferite all'atto con Rep. 69/776/1. Si Allegano le note di trascrizione in merito alla successione (All.03).

Si è reso necessario eseguire poi una ricerca a ritroso in merito ai passaggi di proprietà del fabbricato, sino ad arrivare all'ottocentesco Catasto Lorenese, per comprendere la situazione del piccolo resede recintato (individuato nelle planimetrie del fabbricato redatte dal CTU con la lettera C), che attualmente in loco è annesso al fabbricato, ma che non risulta riportato nell'attuale mappa catastale e non è stato neppure citato negli atti di provenienza. Si evidenzia invece come nella mappa e nei registri del Catasto Lorenese 1822-1825 sia rappresentata e descritta una "Casa con Corte", riferita alla particella 1483 della sezione E2, che corrisponde all'attuale particella 50 del foglio 165/A. Sulla base delle informazioni e della documentazione reperite durante le indagini svolte presso la Conservatoria RR.II. di Arezzo, l'Archivio di Stato di Arezzo e il Catasto di Arezzo, si può concludere che la presenza della "Corte" nel Catasto Lorenese può essere considerata solo una partenza e quindi una possibilità per poter dimostrare che la proprietà del resede in oggetto sia collegata all'attuale fabbricato contraddistinto con la particella 50. Per poter volturare ed inserire nell'attuale mappa catastale il resede, è necessario presentare una apposita istanza all'Ufficio del Territorio (Catasto), che può essere o meno accolta, corredata da vari documenti dimostrativi. Il tutto come meglio descritto e dettagliato al successivo paragrafo 8.2 della conformità catastale.

Si allegano due note di trascrizione, reperite durante le ricerche svolte, in merito ad un Atto di Compravendita di Fabbricato del 1955 e ad una Successione del 1931, che descrivono il fabbricato con la vecchia identificazione catastale ottocentesca (All.03).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio dell'Attività (DIA) ai sensi artt. 4 e 9 LR 52/1999, modificata e integrata dalla LR 43/2003 N. **4688/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia, presentata il 27/11/2003 con il n. 150558 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al piano primo dell'abitazione (il piano rialzato viene graficizzato, ma non è oggetto di intervento).

La DIA 4688/2003 riguarda la trasformazione dei locali destinati a soffitta, posti al piano primo, in una camera, un bagno e un disimpegno (tecnico Geom. *** DATO OSCURATO ***).

Variante finale ai sensi dell'art.83 comma 12 e dell'art.142 LR 01/2005 N. **3163/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 09/09/2005 con il n. 104090 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al piano primo dell'abitazione (il piano rialzato viene graficizzato, ma non è oggetto di intervento).

Con la Variante finale redatta nel 2005, per l'intervento di ristrutturazione edilizia in riferimento alla DIA 4688/2003, vengono trasmessi gli elaborati finali dello stato realizzato con Relazione tecnica delle opere eseguite in variante, consistenti nella realizzazione di controsoffitto nella camera e nel disimpegno, con altezze diverse (tecnico Geom. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***).

Si evidenzia come a seguito della chiusura/realizzazione dei suddetti interventi viene predisposta la nuova planimetria catastale (ultima in atti) presentata il 29/09/2005 dallo stesso tecnico.

Si allegano le planimetrie e i documenti significativi riferiti alla pratica, reperiti presso l'Archivio Storico del Comune di Arezzo (All.05).

Denuncia di Inizio dell'Attività (DIA) ai sensi artt. 79 e 84 LR 01/2005 N. **3853/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 28/10/2005 con il n. 127263 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al piano terra dell'abitazione (che è l'unico piano graficizzato nello Stato di Progetto).

La DIA 3853/2005 riguarda un intervento di manutenzione straordinaria da eseguire sul locale deposito/cantina di pertinenza all'abitazione, situato al piano terra del fabbricato (con ingresso indipendente dall'abitazione posta ai due piani superiori). L'intervento comprendeva varie opere edili e lo smantellamento dell'impianto elettrico con successivo rifacimento (tecnico Geom. *** DATO OSCURATO ***). Nello stato attuale viene graficizzato tutto il fabbricato, compresi i due piani superiori dove non sono previsti interventi (viene riportato però lo stato variato della DIA 4688/2003 e non lo stato finale della 3163/2005). Al termine delle opere relative alla suddetta DIA 3853/2005, ultimate in data 18/10/2006, è stata trasmessa la Comunicazione di fine lavori (prot. 124341 del 25/10/2006). Si evidenzia che con tale Comunicazione sono stati trasmessi anche elaborati attinenti la realizzazione di un impianto elettrico per immobile adibito a laboratorio artigianale, comprendenti tra l'altro la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, con allegato l'elenco dei lavori eseguiti richiesti dal Committente, e lo schema grafico dell'impianto realizzato.

Si allegano le planimetrie e i documenti significativi riferiti alla pratica, reperiti presso l'Archivio Storico del Comune di Arezzo (All.05).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Operativo e Piano Strutturale vigenti, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021 (entrata in vigore 15/04/2022), l'immobile ricade in zona A (centri antichi ed aggregati) .

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nella cartografia E2.1 del Piano Operativo (Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione) il fabbricato ricade nella Scheda Bossi A029 ed è individuato nell'Edificio n.7, con interventi previsti; Ristrutturazione edilizia o Sostituzione edilizia su sedime di pertinenza. Nell'area vige la normativa delle NTA prevista all'art. 24 "Patrimonio storico urbano ed extraurbano".

Dalle indagini effettuate si è poi rilevato che, nella cartografia C5.5 del Piano Strutturale, il fabbricato



ricade in zona a Pericolosità Geologica - PAI corrispondente a P.F.3, aree a pericolosità da frana elevata, normate dall'art. 49 delle NTA del Piano Strutturale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Al Piano Rialzato si rinvencono in loco altezze diverse per i locali rispetto a quelle graficizzate nella Variante finale 3163/2005: nella cucina si rileva un'altezza di m. 2,60-2,62 e nella camera un'altezza di m. 2,65-2,66, mentre nella pratica edilizia è riportata per entrambi i vani un'altezza di m. 2,70. Visto che il piano rialzato del fabbricato è sempre stato il nucleo originario dell'abitazione, con la destinazione a cucina sempre presente anche nei vecchi accatastamenti del 1940 e del 1993, e che tale piano non è mai stato soggetto ad opere nelle pratiche rinvenute (ma vi è stato solo graficizzato), si presume che lo stato rilevato in loco sia quello originario o almeno quello riproposto dalla ricostruzione post bellica (danni bellici subiti dal fabbricato vengono citati in un vecchio atto di compravendita del 1955).

Al Piano Terra si rinviene in loco una altezza diversa dei locali (m. 2,60 circa) rispetto a quella graficizzata nella DIA 3853/2005 (m. 2,70). Da evidenziare che l'altezza rilevata di m. 2,60 era indicata anche nella planimetria catastale del 1993. Presupponendo che l'altezza rilevata in loco nel deposito/cantina non sia stata modificata, non avendone fatto menzione nella pratica edilizia, corrispondendo tra l'altro a quella riportata nel vecchio accatastamento del 1993, si suppone che lo stato rilevato in loco sia quello originario o almeno quello riproposto dalla ricostruzione post bellica (come già evidenziato per il piano superiore).

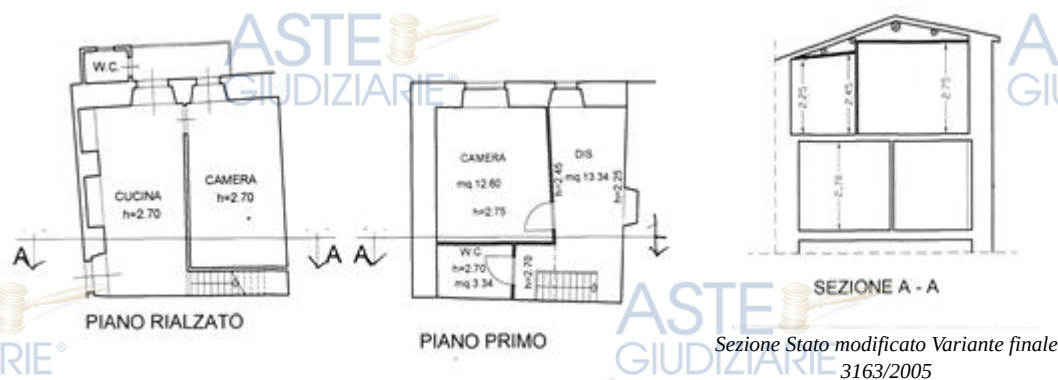
Sentito anche il parere dei tecnici comunali, per regolarizzare la situazione in merito a queste difformità si può effettuare un Deposito dello stato legittimo per opere come realizzate ante 1967 riportando lo stato rilevato in loco (considerando tra l'altro che l'altezza della camera rientra anche nella tolleranza del 2%).

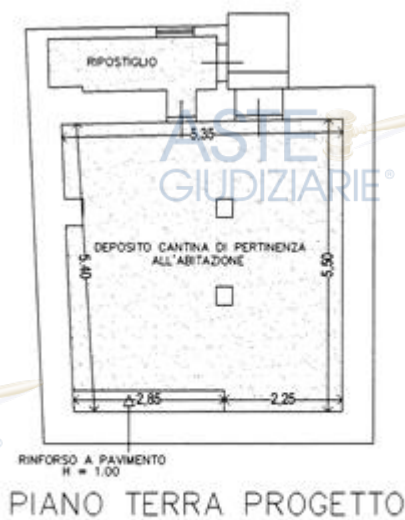
Per tali difformità l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per la prestazione di un professionista: € 1.000,00
- Diritti di segreteria: € 53,00

Si allegano le planimetrie e i documenti significativi delle pratiche edilizie, reperiti presso l'Archivio Storico del Comune di Arezzo (All.05). Con la documentazione catastale viene allegata anche la planimetria catastale del 1993 (All.06).

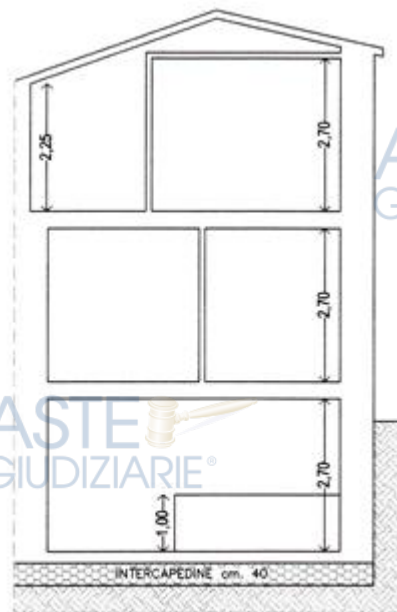




PIANO TERRA PROGETTO

 SUPERFICIE INTERESSATA DALL'INTERVENTO

Planimetria Stato progetto DIA 3853/2005



SEZIONE A-A

Sezione Stato attuale DIA 3853/2005

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Al Piano Rialzato si rinviene in loco la presenza di un tramezzo in legno, inserito per separare la cucina dall'ingresso principale e creare un disimpegno di accesso al piano superiore. Si rileva pure, sempre nella cucina, il tamponamento in legno di due nicchie esistenti in una parete. Sia la parete divisoria che le tamponature non sono graficizzate nella Variante finale 3163/2005. I tamponamenti delle nicchie e il tramezzo realizzato nella cucina per creare un ingresso/disimpegno non sono regolari ma, verificato il rapporto aeroilluminante dell'attuale cucina, si presume che siano sanabili.

Al Piano Terra si rinviene in loco una parete divisoria, parte in muratura e parte in legno, inserita per dividere l'ambiente in due locali. Il tramezzo non risulta graficizzato nell'elaborato grafico della DIA 3853/2005. Il tramezzo realizzato nel deposito/cantina per creare due ambienti non è regolare ma si presume che sia sanabile.

Sentito anche il parere dei tecnici comunali, per regolarizzare la situazione in merito a queste difformità, dopo aver consegnato il sopraccitato Deposito dello stato legittimo delle opere, si può presentare una pratica edilizia di CILA Tardiva, riportando lo stato rilevato in loco in merito ai tramezzi riscontrati nei due piani e ai tamponamenti nella cucina. Si ipotizza che tutte le opere interessate siano state realizzate nella stessa epoca.

Per tali difformità l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per la prestazione di un professionista: €1.000,00
- Sanzione dovuta al Comune: €1.000,00
- Diritti di segreteria: €53,00

Come riferimento si rimanda alle immagini sopra inserite e ai documenti allegati (All.05).

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Si rinviene in loco la presenza di una veranda chiusa in alluminio/vetro con copertura di materiali vari (ferro/vetro con sovrastante pannello sandwich), realizzata in corrispondenza del balcone del piano rialzato (individuata nelle planimetrie del fabbricato redatte dal CTU con la lettera B), che non risulta



graficizzata nelle pratiche edilizie DIA 4688/2003 e Variante finale 3163/2005. Anche se viene citata nella descrizione dei beni negli atti di provenienza del 2001 e 2002, la veranda non risulta riportata neppure nelle planimetrie catastali del 1993 e del 2005, dove si rileva invece graficizzato un semplice balcone. In generale non si è poi rinvenuta alcuna documentazione fotografica (assente anche nelle pratiche edilizie presentate) che ne comprovi l'epoca di realizzazione e la regolarità. Da tutte le analisi effettuate si può quindi presupporre che la veranda in oggetto sia stata realizzata in epoca non dimostrabile e che non sia mai stata regolarizzata.

Visto quanto sopra e sentito anche il parere dei tecnici comunali, la veranda non può essere considerata regolare. non può presumibilmente essere sanata, viste le sue caratteristiche e la mancata rispondenza alle normative di riferimento, ed è quindi soggetta a smontaggio, con il ripristino dell'originario balcone.

Considerata l'attuale normativa, si presume tuttavia che in un secondo momento sia possibile costruire, con un intervento di addizione volumetrica, a seguito delle necessarie verifiche, una nuova veranda che rispetti tutti i requisiti richiesti dalla normativa vigente.

Per tale difformità l'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**, se non con lo smontaggio della veranda.

Costi di regolarizzazione:

- Smontaggio veranda con costi smaltimento rifiuti e ripristino stato dei luoghi: €.1.280,00

Come riferimento si rimanda alle immagini sopra inserite e ai documenti allegati (All.05 e All.06).

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Si rileva in loco la presenza di un volume creato al piano terra (individuato nelle planimetrie del fabbricato redatte dal CTU con la lettera A), edificato sotto parte del balcone con WC del piano rialzato sovrastante, che risulta graficizzato nella DIA 3853/2005 con destinazione a ripostiglio e trasformato nella realtà in WC (attualmente non utilizzato). Si rinviene in loco anche un'apertura esterna tamponata nel lato corto del suddetto volume. Tale porzione di edificio realizzata a piano terra, aggettante rispetto al filo della facciata retrostante del fabbricato, è stata evidenziata per la prima ed unica volta nell'elaborato grafico della DIA 3853/2005; in precedenza non si è rinvenuta alcuna documentazione (pratiche edilizie, planimetrie catastali o materiale fotografico) che comprovi l'epoca di realizzazione e la regolarità di tale volume. Tale porzione di fabbricato non risulta infatti riportata in alcuna delle mappe catastali (in quella attuale, in quella di impianto dei primi anni '30 ed in quella del Catasto Lorenese 1822-1831), non viene accatastrata nelle planimetrie del 1993 e del 2005, e non viene neppure citata negli atti di provenienza del 2001 e 2002. Nelle ricerche effettuate non si è quindi reperita documentazione che comprovi l'epoca di realizzazione di tale volume e soprattutto non si è rinvenuta alcuna prova che attesti che l'area in cui è stato edificato sia annessa al fabbricato e quindi di proprietà privata. Dall'analisi dei documenti a disposizione, si deduce quindi che il volume in oggetto è stato edificato su area pubblica (strada pubblica).

Sentito anche il parere dei tecnici comunali, il volume in oggetto, essendo edificato su un'area non di proprietà ma pubblica, non può essere considerato né legittimo né sanabile ed è soggetto a demolizione, con il ripristino delle condizioni originarie (desumibili presumibilmente dalle planimetrie catastali a disposizione).

Una eventuale alternativa alla demolizione potrebbe essere considerata solo dopo l'acquisizione, se attuabile, dell'area pubblica interessata dalla porzione di immobile in oggetto da parte del proprietario del fabbricato. Dopo aver acquisito l'area, si potrebbe allora ipotizzare l'opportunità di una sua legittimazione (da valutare solo se venisse dimostrata la relativa edificazione ante 1967) o di una sua regolarizzazione (da effettuare, se edificato post 1967, solo se risultassero verificate tutte le prescrizioni normative con opportuna sanatoria). In seguito a tutto ciò, nel caso il volume potesse essere legittimato/regolarizzato, sarebbe poi da tener presente anche la necessità di regolarizzare con idonea sanatoria le difformità riscontrate rispetto alla DIA 3853/2005, inerente la trasformazione del ripostiglio in WC e il tamponamento di un'apertura esterna nel lato corto del suddetto volume.

Per tale difformità l'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**, se non con la demolizione del piccolo volume.

Costi di regolarizzazione:



- Demolizione volume con costi smaltimento rifiuti e ripristino stato dei luoghi: €3.770,00

Come riferimento si rimanda alle immagini sopra inserite e ai documenti allegati (All.05 e All.06).

Si fa inoltre presente:

Nell'elaborato grafico della DIA 3853/2005, il locale del piano terra viene indicato con destinazione a deposito/cantina di pertinenza all'abitazione, anche se, con riferimento esclusivamente al nuovo impianto elettrico realizzato, si fa menzione alla destinazione a laboratorio artigianale (come è evidenziato nella documentazione riferita alla pratica edilizia che viene allegata - All.05). Attualmente in loco il locale viene utilizzato come deposito. La destinazione valida ed autorizzata è chiaramente quella a deposito/cantina di pertinenza all'abitazione, come riportata nella DIA presentata.

Non è quindi necessaria alcuna regolarizzazione in merito.

Come riferimento si rimanda alle immagini sopra inserite e ai documenti allegati (All.05).

Si rinviene in loco la presenza di un piccolo resede recintato, antistante l'accesso principale (Località Gragnone n.13), che non è stato riportato negli elaborati grafici delle pratiche edilizie DIA 4688/2003 e Variante finale 3163/2005 (il resede è individuato nelle planimetrie del fabbricato redatte dal CTU con la lettera C).

Con riferimento alle problematiche citate al suddetto paragrafo 6.2 in merito al resede in oggetto, che saranno meglio descritte nella successiva conformità catastale, si evidenzia che a seguito della dimostrazione della relativa proprietà e del relativo aggiornamento catastale, lo stato del resede così come rilevato in loco potrà essere incluso nel Deposito dello stato legittimo delle opere come realizzate ante 1967, già considerato per le difformità sopradescritte.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Nella mappa catastale sono state rilevate le seguenti difformità:

Come già evidenziato al paragrafo 6.2 si è rinvenuto in loco un piccolo resede recintato (individuato nelle planimetrie del fabbricato redatte dal CTU con la lettera C), che nella realtà è annesso al fabbricato, ma che non risulta riportato nell'attuale mappa catastale.

Il resede, che non è stato neppure citato negli atti di provenienza del 2001 e 2002 (All.04a e All.04b), sembrerebbe invece essere graficizzato e descritto nel Catasto Lorenese del 1822-1825 (attivato nel 1831 con la registrazione del primo proprietario) come parte di una Corte, annessa all'epoca al fabbricato identificato con la particella 1483 della Sez. E2 (oggi particella 50 del Foglio 165 Sez. A). Al 1831, in merito alla particella 1483, si individua nel registro la dicitura "Casa con Corte" di proprietà Giusti Simone di Pietro. Con le ricerche svolte presso l'Archivio di Stato di Arezzo, si sono ricostruiti tutti i successivi passaggi di proprietà e si è rilevato che, nella mappa del Catasto Lorenese, la particella 1483 non è mai stata modificata o frazionata, risultando quindi valida sino al passaggio al Nuovo Catasto anni 1936-1942. Visto poi che non sono stati rinvenuti, nei registri ispezionati, atti che stabilissero la vendita della Corte abbinata alla particella 1483, si potrebbe ipotizzare che la parte della corte della particella 1483 rimanente oggi in loco (che sembrerebbe corrispondere all'attuale resede recintato), benché non più riportata con il fabbricato nelle descrizioni sui registri dal 31/05/1886, risulti ancora annessa alla proprietà dell'attuale particella 50 (ex p.lla 1483).

Dalla successiva indagine all'Ufficio del Catasto di Arezzo, con la consultazione della prima mappa d'impianto anni '30-'40 del foglio 165 del Comune di Arezzo, si è però rilevato che con la particella 50 (individuata nello Sviluppo A di Bossi) non viene graficizzato il piccolo resede antistante.

Il Tecnico del Catasto interpellato riferisce che la mappa d'impianto, entrata in vigore negli anni tra la prima e la seconda guerra mondiale, poteva inizialmente presentare degli errori. Quando è stata pubblicata si accordarono dei tempi tecnici per poter far rettificare gli errori. Nel caso in oggetto non è stato presentato nulla e ora sussiste quindi la necessità di dimostrare se esiste un'incongruenza tra il Catasto attuale e il Catasto Lorenese. Con riferimento all'attuale mappa catastale, il piccolo resede rilevato in loco ricade nella strada pubblica (non risulta particellato) e non può quindi nemmeno essere usucapibile (anche se esiste da più di 20 anni), ma come detto va dimostrato che lo stesso deriva dalla "corte" del Catasto ottocentesco.





La presenza della Corte nel Catasto Lorenese può quindi essere considerata una partenza e una possibilità di poter dimostrare, tramite apposita istanza, che la proprietà del resede in oggetto sia collegata all'attuale fabbricato contraddistinto con la particella 50. L'accoglimento di tale istanza, se accettata e non respinta, permetterebbe al piccolo resede in oggetto di poter essere volturato ed inserito nell'attuale mappa catastale.

L'iter da seguire prevede la presentazione all'Agenzia del Territorio – Catasto di Arezzo di un'istanza, che verrà istruita e potrà essere o meno accolta. La pratica da presentare è un tipo frazionamento, con indicato il nuovo resede di proprietà privata in mappa, supportato da adeguate relazioni (Relazione Tecnica e Relazione Notarile) e dal consenso del Comune di Arezzo (risultando attualmente una proprietà pubblica).

Costi relativi alla presentazione della suddetta istanza:

- Pratica catastale con allegate relazioni (tecnica e notarile), subordinata al consenso del Comune: €.1.600,00
- Oneri catastali e spese: €.150,00

Come riferimento si rimanda ai documenti allegati (All.06).



Estratto mappa catastale attuale F.165/A (p.lla 50)



CASTORE Estratto mappa Catasto Lorenese Sez.E2 (p.lla 1483)

1872-1873	1873-1874	1874-1875	1875-1876	1876-1877	1877-1878	1878-1879	1879-1880	1880-1881	1881-1882	1882-1883	1883-1884	1884-1885	1885-1886	1886-1887	1887-1888	1888-1889	1889-1890	1890-1891	1891-1892	1892-1893	1893-1894	1894-1895	1895-1896	1896-1897	1897-1898	1898-1899	1899-1900	1900-1901	1901-1902	1902-1903	1903-1904	1904-1905	1905-1906	1906-1907	1907-1908	1908-1909	1909-1910	1910-1911	1911-1912	1912-1913	1913-1914	1914-1915	1915-1916	1916-1917	1917-1918	1918-1919	1919-1920	1920-1921	1921-1922	1922-1923	1923-1924	1924-1925	1925-1926	1926-1927	1927-1928	1928-1929	1929-1930	1930-1931	1931-1932	1932-1933	1933-1934	1934-1935	1935-1936	1936-1937	1937-1938	1938-1939	1939-1940	1940-1941	1941-1942	1942-1943	1943-1944	1944-1945	1945-1946	1946-1947	1947-1948	1948-1949	1949-1950	1950-1951	1951-1952	1952-1953	1953-1954	1954-1955	1955-1956	1956-1957	1957-1958	1958-1959	1959-1960	1960-1961	1961-1962	1962-1963	1963-1964	1964-1965	1965-1966	1966-1967	1967-1968	1968-1969	1969-1970	1970-1971	1971-1972	1972-1973	1973-1974	1974-1975	1975-1976	1976-1977	1977-1978	1978-1979	1979-1980	1980-1981	1981-1982	1982-1983	1983-1984	1984-1985	1985-1986	1986-1987	1987-1988	1988-1989	1989-1990	1990-1991	1991-1992	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
1872-1873	1873-1874	1874-1875	1875-1876	1876-1877	1877-1878	1878-1879	1879-1880	1880-1881	1881-1882	1882-1883	1883-1884	1884-1885	1885-1886	1886-1887	1887-1888	1888-1889	1889-1890	1890-1891	1891-1892	1892-1893	1893-1894	1894-1895	1895-1896	1896-1897	1897-1898	1898-1899	1899-1900	1900-1901	1901-1902	1902-1903	1903-1904	1904-1905	1905-1906	1906-1907	1907-1908	1908-1909	1909-1910	1910-1911	1911-1912	1912-1913	1913-1914	1914-1915	1915-1916	1916-1917	1917-1918	1918-1919	1919-1920	1920-1921	1921-1922	1922-1923	1923-1924	1924-1925	1925-1926	1926-1927	1927-1928	1928-1929	1929-1930	1930-1931	1931-1932	1932-1933	1933-1934	1934-1935	1935-1936	1936-1937	1937-1938	1938-1939	1939-1940	1940-1941	1941-1942	1942-1943	1943-1944	1944-1945	1945-1946	1946-1947	1947-1948	1948-1949	1949-1950	1950-1951	1951-1952	1952-1953	1953-1954	1954-1955	1955-1956	1956-1957	1957-1958	1958-1959	1959-1960	1960-1961	1961-1962	1962-1963	1963-1964	1964-1965	1965-1966	1966-1967	1967-1968	1968-1969	1969-1970	1970-1971	1971-1972	1972-1973	1973-1974	1974-1975	1975-1976	1976-1977	1977-1978	1978-1979	1979-1980	1980-1981	1981-1982	1982-1983	1983-1984	1984-1985	1985-1986	1986-1987	1987-1988	1988-1989	1989-1990	1990-1991	1991-1992	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024

CASTORE Estratto registro Catasto Lorenese Sez.E2 (p.lla 1483)

Nella mappa catastale sono state rilevate le seguenti difformità:

Si è rinvenuto in loco un piccolo volume creato al piano terra e annesso al fabbricato (individuato nelle planimetrie redatte dal CTU con la lettera A), che risulta un'appendice al prospetto retrostante, ma che non viene graficizzato nell'attuale mappa catastale.

Come già evidenziato al paragrafo 8.1, dall'analisi dei documenti a disposizione, è lecito pensare che il volume sia stato edificato su area pubblica (strada pubblica), non risultando tra l'altro particellato.

Sentito il parere del Tecnico del Catasto, l'unica possibilità per tale appendice di poter essere volturata ed inserita in mappa, sarebbe quindi quella che la relativa porzione di terreno pubblico venga acquisita dal privato (proprietario della particella 50) con istanza al Comune di Arezzo (come era già stato evidenziato anche a seguito del colloquio con i tecnici comunali).

Nel caso, l'inserimento in mappa del volume in oggetto potrebbe essere previsto con la stessa pratica già indicata per il resede.

Se verrà attuata la previsione di demolizione di tale volume, considerata nella conformità edilizia al precedente paragrafo 8.1, con il ripristino delle condizioni originarie, non sarà necessario regolarizzare la mappa catastale, in quanto verrà ristabilita la situazione attualmente riportata in mappa.

Come riferimento si rimanda alle immagini sopra inserite e ai documenti allegati (All.06).

Nella planimetria catastale sono state rilevate le seguenti difformità:

A seguito del sopralluogo eseguito nel bene pignorato e della verifica della relativa documentazione catastale agli atti, **si sono riscontrate delle difformità nella planimetria catastale del fabbricato** (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo alla Sez. A Foglio 165 particella 50).

Nell'ultima planimetria catastale in atti (All.06), risalente al 2005, **non si rileva infatti la presenza di:**

- piccolo volume creato al piano terra (qui denominato seminterrato), già citato in precedenza, che risulta un'appendice collegata internamente al fabbricato (individuata nelle planimetrie redatte dal CTU con la lettera A);
- piccolo resede al piano rialzato (qui denominato terra-rialzato), antistante l'accesso principale del fabbricato, già citato in precedenza e individuato nelle planimetrie del fabbricato redatte dal CTU con la lettera C;
- veranda chiusa realizzata in corrispondenza del balcone del piano rialzato (qui denominato terra-rialzato), individuata nelle planimetrie del fabbricato redatte dal CTU con la lettera B;
- altezze rilevate in loco e presenza di tramezzi nei piani terra e rialzato (qui denominati seminterrato e terra-rialzato), già citate in precedenza nella conformità edilizia.

Viste tutte le problematiche descritte sia nella conformità edilizia che in quella catastale riferita alla mappa, si evidenzia come, **al momento, non si può provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.**

Si potrà infatti procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale solo dopo la regolarizzazione dell'attuale situazione del fabbricato in merito ad alcune delle suddette difformità rilevate, e cioè:

- il piccolo volume rilevato al piano terra potrà essere introdotto in planimetria solo se preventivamente inserito in mappa (a seguito di acquisizione del terreno e regolarizzazione). Se invece si provvederà alla sua demolizione con il ripristino dei luoghi (come previsto al paragrafo 8.1), per questa difformità non sarà necessario aggiornare la planimetria catastale;
- il piccolo resede rilevato al piano rialzato potrà essere introdotto nella planimetria catastale solo se preventivamente ne verrà dimostrata la proprietà, con relativa voltura ed inserimento in mappa;
- per la difformità relativa alla veranda rilevata al piano rialzato non sarà necessario aggiornare la planimetria catastale se si provvederà al suo smontaggio con il ripristino dei luoghi (come previsto al paragrafo 8.1).

A seguito della regolarizzazione di quanto appena descritto, si potrà procedere con l'aggiornamento della planimetria tramite la redazione di apposita pratica catastale. Si presume necessaria la presentazione di due pratiche di aggiornamento DOCFA (una riferita ai due piani abitativi e una per il piano a destinazione deposito/cantina).

I relativi costi di regolarizzazione sono:

- Pratiche DOCFA per aggiornamento planimetrie: €.600,00
- Oneri catastali: €.140,00



Ultima planimetria catastale in atti sez. A foglio 165 particella 50

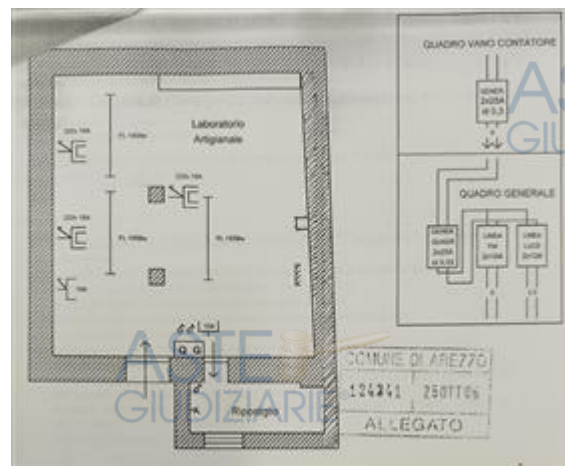
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Come già citato al paragrafo 7.1, con la Comunicazione di fine lavori relativa alla pratica edilizia DIA-3853/2005, sono stati trasmessi anche i documenti attinenti la realizzazione di un nuovo impianto elettrico nei locali del piano terra (impianto elettrico per immobile adibito ad uso artigianale), tra i quali: la Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, l'elenco dei lavori eseguiti richiesti dal Committente, l'elenco dei materiali usati per la realizzazione dell'impianto e lo schema grafico dell'impianto realizzato (il tutto viene allegato - All.05).



Impianto elettrico Piano Terra - Dichiarazione conformità



Impianto elettrico Piano Terra - Schema impianto realizzato

BENI IN AREZZO LOCALITÀ GRAGNONE 13, QUARTIERE BOSSI

TERRATETTO A DESTINAZIONE ABITATIVA

DI CUI AL PUNTO A

Terratetto a destinazione abitativa ad AREZZO, Bossi, Località Gragnone 13, della superficie commerciale di **88,19 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato di civile abitazione, contiguo ad altri, **si sviluppa su tre piani ed è dotato di due accessi pedonali indipendenti**. Quello principale, che dà accesso ai due piani superiori (piano rialzato e piano primo) attraversando un piccolo resede recintato, e quello secondario, dal quale si raggiunge il piano terra. Quest'ultimo piano non risulta direttamente comunicante con gli altri due piani superiori.

L'immobile è così composto: a **piano terra** da due locali adibiti a deposito-cantina di pertinenza all'abitazione e da un ripostiglio, trasformato nella realtà in un WC attualmente non utilizzato; a **piano rialzato** da un ingresso con scala interna, una cucina con pranzo, una camera, un piccolo WC e un balcone verandato; a **piano primo** da un ampio disimpegno (pluriuso), una camera e un WC.

Identificazione catastale:

- foglio 165 particella 50 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 203,48 Euro, indirizzo catastale: Località Gragnone n. 13, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Confini: il fabbricato confina con le particelle 48 (*** DATO OSCURATO ***), 49 (*** DATO OSCURATO ***), 51 (*** DATO OSCURATO ***) del foglio 165/A e con strada pubblica, salvo se altri.

L'immobile ha avuto origine prima del 1822-1825 (già presente nel Catasto Lorenese) e si presume che abbia poi subito una ricostruzione post bellica negli anni '50 (a causa di danni bellici subiti). L'ultima ristrutturazione risale al 2005.



Prospetto principale ovest / Prospetto secondario sud-est



Deposito-cantina piano terra



ASTE
GIUDIZIARIE®

WC inutilizzato piano terra (A)/ Ingresso- scala piano rialzato

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cucina e camera piano rialzato

ASTE
GIUDIZIARIE®

WC piano rialzato - Disimpegno piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera e WC piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel piccolo centro abitato di Bossi, in una zona rurale tra le colline, in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Arezzo). Il traffico nella zona è locale e il fabbricato è raggiungibile sia a piedi che in auto, anche se nelle immediate vicinanze i parcheggi sono scarsi. Si rilevano comunque varie possibilità di parcheggio nel percorso che collega il nucleo abitato alla Strada Comunale della Sella (innesto a circa 180 metri). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Si evidenziano le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: a pochi passi è ubicata la Chiesa parrocchiale del XII secolo dedicata a San Tommaso Apostolo, a 400 metri la Fattoria di Gragnone, a 600 metri la Villa I Bossi e a circa 1,5 km la Vecchia Stazione della Ferrovia a vapore Arezzo - Fossato di Vico. Nelle vicinanze è presente un negozio al dettaglio/ristorante (La Botteghina di Gragnone).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

negozi al dettaglio

COLLEGAMENTI

autobus distante 180 metri

tangenziale distante 4 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA DEL LOTTO

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE - Sez. A F. 165 P.lla 50
Loc. Gragnone n. 13 - Bossi - Arezzo (AR)ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

tecnico incaricato: STEFANIA PAPPONI

Pagina 16 di 22

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dei due accessi pedonali del fabbricato, quello principale sul prospetto ovest, che dà accesso ai due piani superiori (piano rialzato e piano primo), è raggiungibile dalla strada pubblica attraverso un piccolo resede recintato con cancellino pedonale (identificato con la lettera C nella planimetria del CTU), e quello secondario sul prospetto sud-est, dal quale si raggiunge il piano terra, è anch'esso accessibile dalla strada pubblica (il tutto come da planimetria del lotto allegata All.08).

Il fabbricato, esternamente intonacato e tinteggiato, presenta una struttura in pietrame con orizzontamenti piani, ad eccezione della copertura che risulta a falde inclinate con manto in laterizio. Da quanto si rileva negli elaborati delle pratiche edilizie 4688/2003 e 3163/2005, la struttura del tetto è raffigurata in travi di legno, anche se attualmente non risulta visibile perché controsoffittata. Le tramezzature e le tamponature più recenti (cucina-ingresso e deposito-cantina) sono state realizzate in buona parte in legno.

Il piano terra dell'immobile è composto da due locali adibiti a deposito-cantina di pertinenza all'abitazione, di altezza m. 2,60 circa, e da un piccolo volume con destinazione a ripostiglio, trasformato nella realtà in un WC attualmente non utilizzato, costruito sotto il WC e parte del balcone del sovrastante piano rialzato (tale volume è identificato con la lettera A nella planimetria del CTU).

Il piano rialzato è costituito da un ingresso, una cucina con pranzo (altezza m. 2,60-2,62), una camera (altezza m. 2,65-2,66) e un piccolo WC a cui si accede tramite un balcone verandato (la veranda è identificata con la lettera B nella planimetria del CTU).

Dall'ingresso, tramite una stretta scala ad una rampa, si giunge al piano primo composto da un ampio disimpegno (pluriuso) con altezza varia (da m. 2,25 a m. 2,70), una camera (altezza m. 2,75) e un secondo WC (altezza m. 2,70).

Internamente tutti i locali risultano intonacati, tinteggiati e pavimentati in monocottura/gres porcellanato, tranne la camera e la veranda del piano rialzato in graniglia. L'angolo cucina rivestito con piastrelle, come pure i WC sono rivestiti con piastrelle e dotati di sanitari in porcellana e doccia (con spazio più o meno adeguato). Il WC del piano primo non risulta provvisto di aerazione diretta.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno, quelli esterni da porta-finestre in legno/vetro (piano rialzato sulla veranda) o da finestre in alluminio/vetro (piano primo). Il portoncino esterno dell'ingresso principale è in alluminio/vetro, mentre la porta esterna del piano terra è in ferro. Non si rileva un sistema di oscuramento esterno alle finestre. La stretta scala interna ad unica rampa, che collega il piano rialzato al piano primo, è in legno. La veranda è stata ricavata dalla chiusura del balcone a piano rialzato con infissi in alluminio/vetro e copertura in materiali vari (ferro/vetro con sovrastante pannello sandwich).

Il bene pignorato risulta globalmente in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Si sono rinvenute anche tracce di umidità (presumibilmente di risalita) nelle pareti del piano terra, con parziale esfoliazione di intonaco, e tracce di muffe/condense nelle pareti del piano primo. Durante il sopralluogo eseguito dopo un periodo piovoso, si sono rinvenute infiltrazioni d'acqua nel disimpegno del piano primo, presumibilmente provenienti da un piccolo lucernario presente sulla copertura.

Da un esame visivo e da informazioni rinvenute durante le ricerche e i sopralluoghi, il bene è provvisto dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico e di illuminazione interno per lo più su canalette o fili esterni, con contatore esterno nel prospetto principale. Per l'impianto elettrico del piano terra, già citato al paragrafo 8.5, si rimanda alla Dichiarazione di conformità con allegati (All.05);
- Impianto termico a gas metano, con elementi radianti in alluminio e caldaia murale posizionata al piano terra. Il contatore esterno è ubicato vicino al cancellino di accesso pedonale del resede antistante il prospetto principale. La caldaia risulta attualmente non funzionante e con relativi documenti indisponibili (come riferito da *** DATO OSCURATO *** , terzo occupante, nel verbale del 13/05/2025 - All.01);
- Impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale;
- Impianto di smaltimento acque reflue collegato alla fognatura esistente;
- Elemento di ventilazione forzata nel WC del piano primo;
- Altri impianti: impianto TV con parabola e punto di arrivo del telefono (non utilizzato).

Da un esame visivo, gli impianti presenti sembrano nel complesso in mediocre/sufficiente stato di conservazione e si presume necessaria una loro verifica in base alle normative vigenti. Anche la

caldaia necessita di verifica/revisione in quanto, come riportato dal terzo occupante, attualmente non risulta funzionante.

Durante la compilazione dell' **Attestazione di Prestazione Energetica (APE)** nel portale del SIERT, la sottoscritta si è resa conto dell'esistenza di una precedente attestazione, che ha provveduto a richiedere in copia conforme alla Regione Toscana (Direzione Tutela dell'Ambiente ed Energia - Settore Transizione Ecologica e Sostenibilità Ambientale). L'attestazione acquisita, redatta il 13/02/2023 dal tecnico *** DATO OSCURATO *** per la locazione dell'immobile, con scadenza 13/02/2033, è ritenuta attualmente adeguata e si allega quindi alla presente (All.10).

Per tutto quanto sopra si rimanda alle planimetrie del fabbricato (All.08) e alla documentazione fotografica allegata (All.09).



Copertura veranda (B) / Parabola nel balcone piano rialzato



Contatori esterni / Quadro elettrico piano terra



Caldaia piano terra / Infisso e radiatore piano primo



Infisso piano rialzato / Umidità piano terra



Umidità piano terra



Condensa piano primo

CLASSE ENERGETICA:

tecnico incaricato: STEFANIA PAPPONI

Pagina 18 di 22



[274,65 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000579364 registrata in data 13/02/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
(1) Deposito-cantina di pertinenza all'abitazione - Piano terra	20,09	x	25 %	=	5,02
(2) Deposito-cantina di pertinenza all'abitazione - Piano terra	15,36	x	25 %	=	3,84
(3) Ingresso con scala - Piano rialzato	7,74	x	100 %	=	7,74
(4) Cucina - Piano Rialzato	15,21	x	100 %	=	15,21
(5) Camera - Piano Rialzato	16,32	x	100 %	=	16,32
(6) WC - Piano rialzato	1,86	x	100 %	=	1,86
(7) Balcone - Piano rialzato	3,06	x	30 %	=	0,92
(8) Disimpegno - Piano primo	16,33	x	100 %	=	16,33
(9) Camera - Piano primo	16,34	x	100 %	=	16,34
(10) WC - Piano primo	4,61	x	100 %	=	4,61
Totale:	116,92				88,19



PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO RIALZATO

tecnico incaricato: STEFANIA PAPPONI

Pagina 19 di 22



PLANIMETRIA PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base di quanto esposto nella presente relazione, considerando quindi tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, tutte le fonti di informazione consultate (quotazioni OMI e operatori del settore compravendite immobiliari), ed in particolare: l'ubicazione in una delle zone più ricercate del Comune di Arezzo (zona rurale ma vicina alla città); la caratteristica di essere un fabbricato contiguo ad altri ma praticamente autonomo e con accessi indipendenti; la buona esposizione e la panoramicità del prospetto sud-est; la potenzialità (da dimostrare) di poter includere nella proprietà il piccolo resede recintato antistante (individuato nelle planimetrie del fabbricato redatte dal CTU con la lettera C); la presenza di alcuni servizi nelle vicinanze (autobus e negozio al dettaglio/ristorante); la possibilità di raggiungere il fabbricato sia a piedi che in auto, anche se con scarsa possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze; il mediocre stato di manutenzione e di conservazione del bene; la ridotta qualità delle finiture interne ed esterne; la necessità di una verifica/revisione degli impianti e della caldaia; l'attuale richiesta del mercato per beni simili o in simili condizioni; si è ritenuto congruo applicare al bene esaminato il seguente valore: **€ 1.000,00 / mq di superficie commerciale.**

A seguito di quanto riportato al paragrafo 8, si evidenzia come nel calcolo della superficie commerciale non viene considerato il piccolo volume del piano terra (ripostiglio/WC utilizzato), identificato con la lettera A nella planimetria del CTU, in quanto non valutato legittimo e sanabile, perché edificato in area pubblica, e quindi soggetto a demolizione, con il ripristino delle condizioni originarie. In luogo della veranda del piano rialzato (identificata con la lettera B nella planimetria del CTU), anch'essa soggetta a smontaggio, in quanto non regolare e non sanabile, viene invece considerata la superficie commerciale del relativo balcone, che verrà ripristinato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,19 x 1.000,00 = **88.190,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 88.190,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 88.190,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo più idoneo per poter determinare una valutazione attendibile, prendendo in esame la ricettività e l'interesse che tale bene può costituire all'interno del mercato immobiliare, è il **criterio di stima sintetico-comparativa**.

A tal proposito, sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche (l'esposizione, le rifiniture, lo stato di conservazione, la grandezza e l'uso dei locali, la presenza di accessori e utilità, l'estetica, la rispondenza allo scopo per cui il bene è stato realizzato, etc...) ed estrinseche (l'ubicazione, la salubrità e la qualità del luogo, l'accessibilità ad esso, la presenza di opere di urbanizzazione, etc...) relative al bene interessato.

Secondo il procedimento sintetico-comparativo, si è poi accertato il mercato immobiliare della zona in esame, consultando le quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferite all'ultimo semestre a disposizione (anno 2024 semestre 2 – All.07) ed alcuni operatori del settore compravendite immobiliari che operano in zona, comparando il bene in esame con altri simili o in simili condizioni.

Nella determinazione del Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova si è poi tenuto conto della **riduzione per lo stato di occupazione** (vista la presenza di un Contratto di locazione opponibile alla procedura) quantificabile con una percentuale del 10% e delle **spese di regolarizzazione delle difformità rilevate**.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: agenzie immobiliari operanti nel territorio comunale di Arezzo, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), ed inoltre: tecnici operanti nel territorio del Comune di Arezzo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terratetto a destinazione abitativa	88,19	0,00	88.190,00	88.190,00
				88.190,00 €	88.190,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€. 8.819,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 10.646,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 68.725,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 10.308,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 329,00

Arrotondamento del valore finale:

€. -12,75

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 58.100,00



data 21/08/2025



il tecnico incaricato
STEFANIA PAPPONI



tecnico incaricato: STEFANIA PAPPONI

Pagina 22 di 22

