

Principali difformità rilevate:

Dettaglio della planimetria castale - Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1
Piano terra e piano primo

Subalterno 11

Subalterno 13

PIANO TERRA



È stata realizzata un'apertura di collegamento

Subalterno 14

Magazzino

Locale vendita

WC

Terrazza

H=2,90

H=3,40

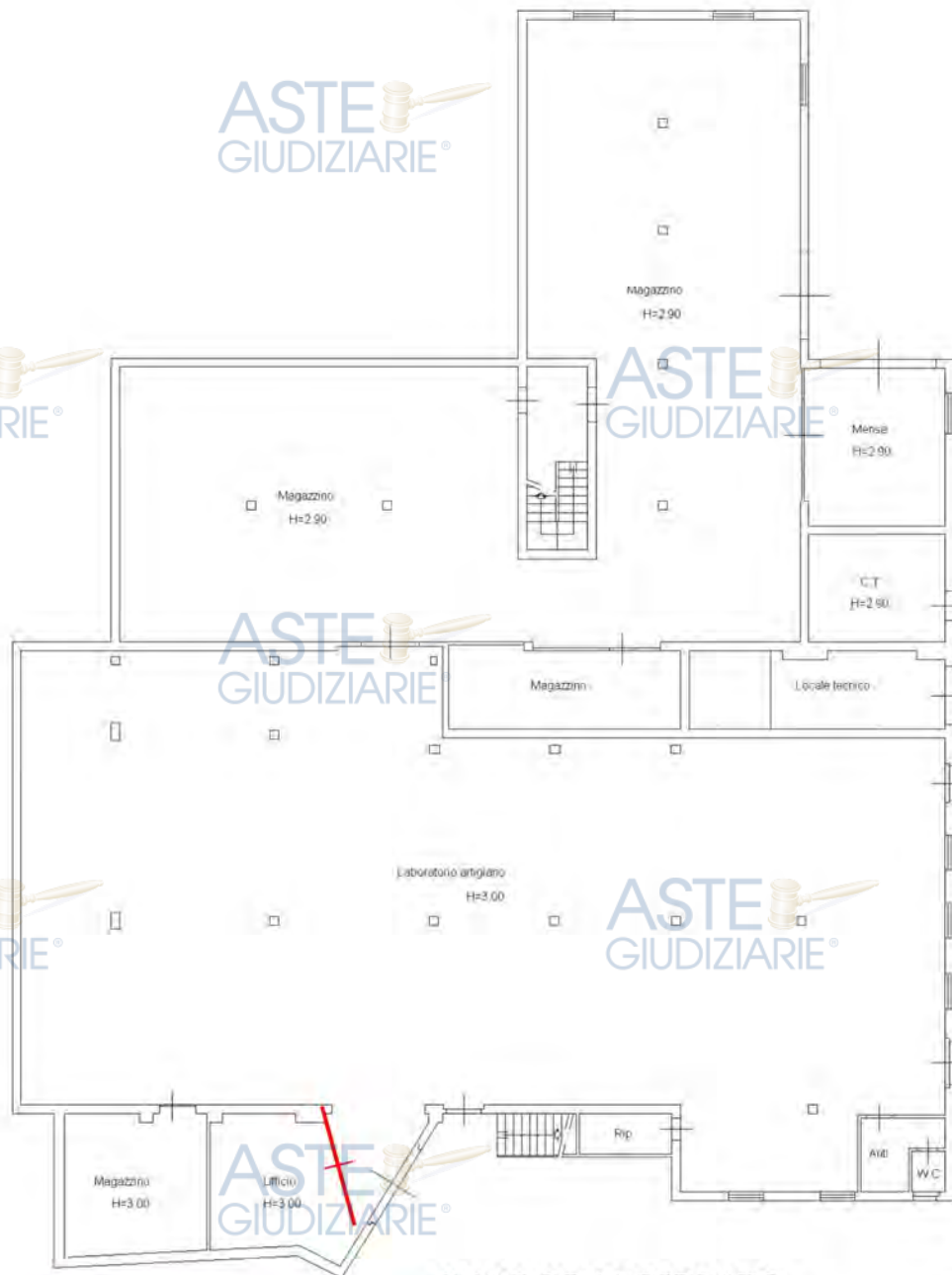
H=2,90



Sopra il pergolato in legno è stata realizzata una copertura con perlinato in legno e soprastante guaina impermeabilizzante

PIANO PRIMO

Dettaglio della planimetria castale - Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7
Piano seminterrato

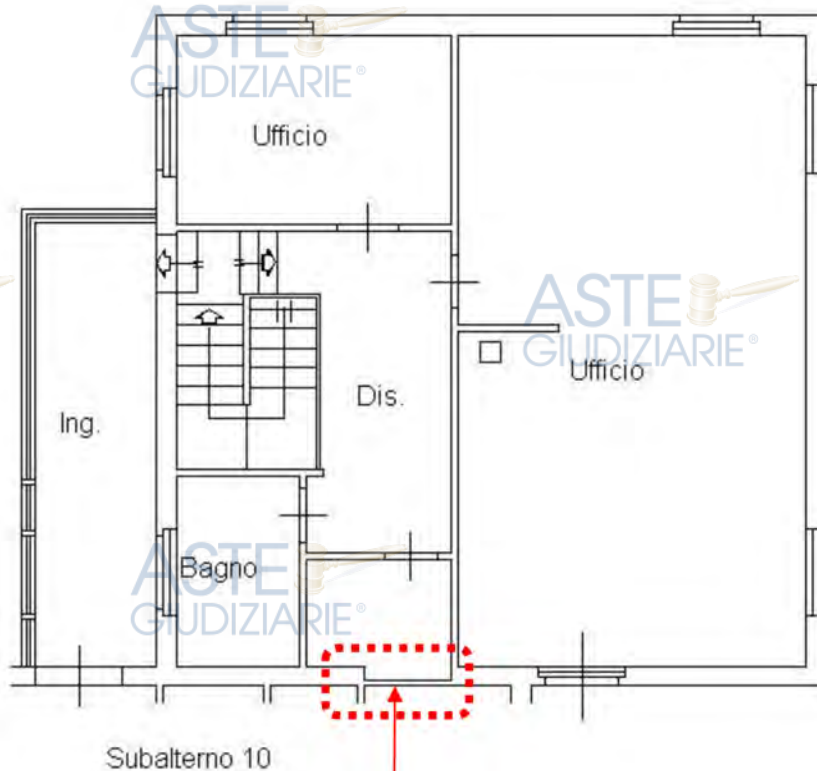


PIANO SEMINTERRATO

È stata realizzato un divisorio con con infisso in alluminio e vetro tra le zone ufficio e laboratorio.



**Dettaglio della planimetria castale - Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10;
Piano primo**



È stata realizzata un'apertura di collegamento



Conformità Catastale

In riferimento alle Circolari dell'Agenzia del territorio n. 2/2020 prot. 36607, n. 3/2010 prot. 42436 e n. 13/2005 prot. 85463, **Non sussiste la conformità catastale degli immobili.**

Per effettuare le necessarie regolarizzazioni catastali si prevede un importo di € 2.000, somma di cui il perito ha già tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

L'acquirente potrà effettuare gli opportuni e ulteriori accertamenti catastali, nonché le eventuali regolarizzazioni, in conformità con la normativa vigente, a propria cura e spese, e non a carico della procedura, avendo il perito già tenuto conto di tali aspetti nella valutazione degli immobili.



Analisi della Regolarità Urbanistica/edilizia sulla base delle disposizioni vigenti in materia Urbanistica/edilizia

Come già evidenziato in relazione, la Regolarità Urbanistica/edilizia è la corrispondenza tra i progetti depositati presso l'Amministrazione Comunale in tutta la storia costruttiva dell'edificio e lo stato di fatto in cui si trova l'immobile.

Estratto degli elaborati progettuali

Pratica Edilizia del 04.12.2007, prot. XXXX

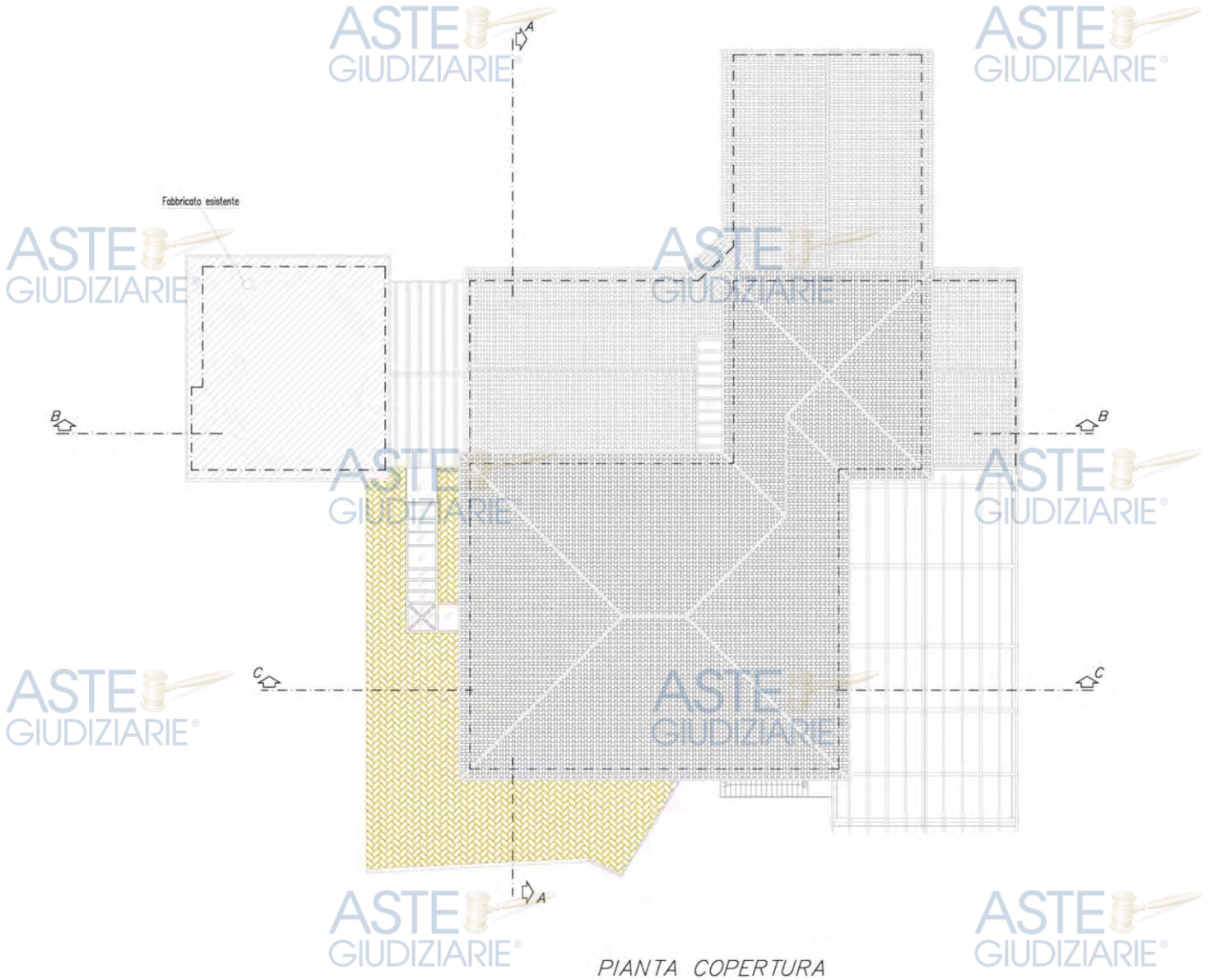
per "[...] ampliamento di un fabbricato ad uso artigianale [...]".

Attestazione di conformità n. XX del 13.12.2007.

Tavola n.4 – Pianta piano interrato, terra, coperture - Stato realizzato



PIANO INTERRATO



PIANTA COPERTURA



Pratica Edilizia SUAP del 28.06.2019, n. XXXX

CILA “edilizia libera” per “[...] opere di redistribuzione interna di alcuni uffici a piano primo [...]”.

Tavola 2 – Pianta piano primo, stato concesso



Principali difformità rilevate:

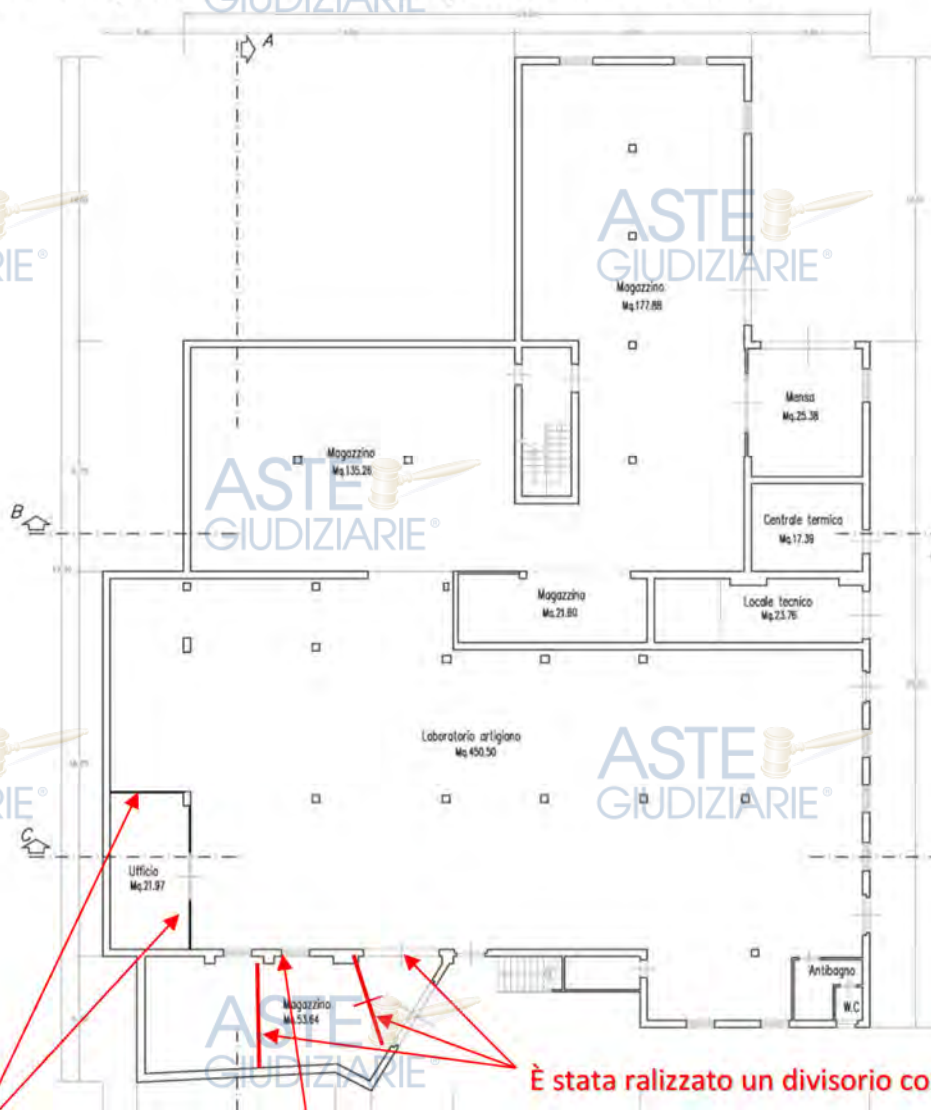
Estratto degli elaborati progettuali

Pratica Edilizia del 04.12.2007, prot. XXXX

per “[...] ampliamento di un fabbricato ad uso artigianale [...]”.

Attestazione di conformità n. XX del 13.12.2007.

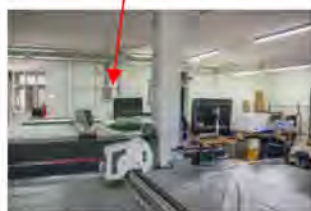
Tavola n.4 – Pianta piano interrato, terra, coperture - Stato realizzato



Sono state rimosse le tramezzature murarie dell'ufficio

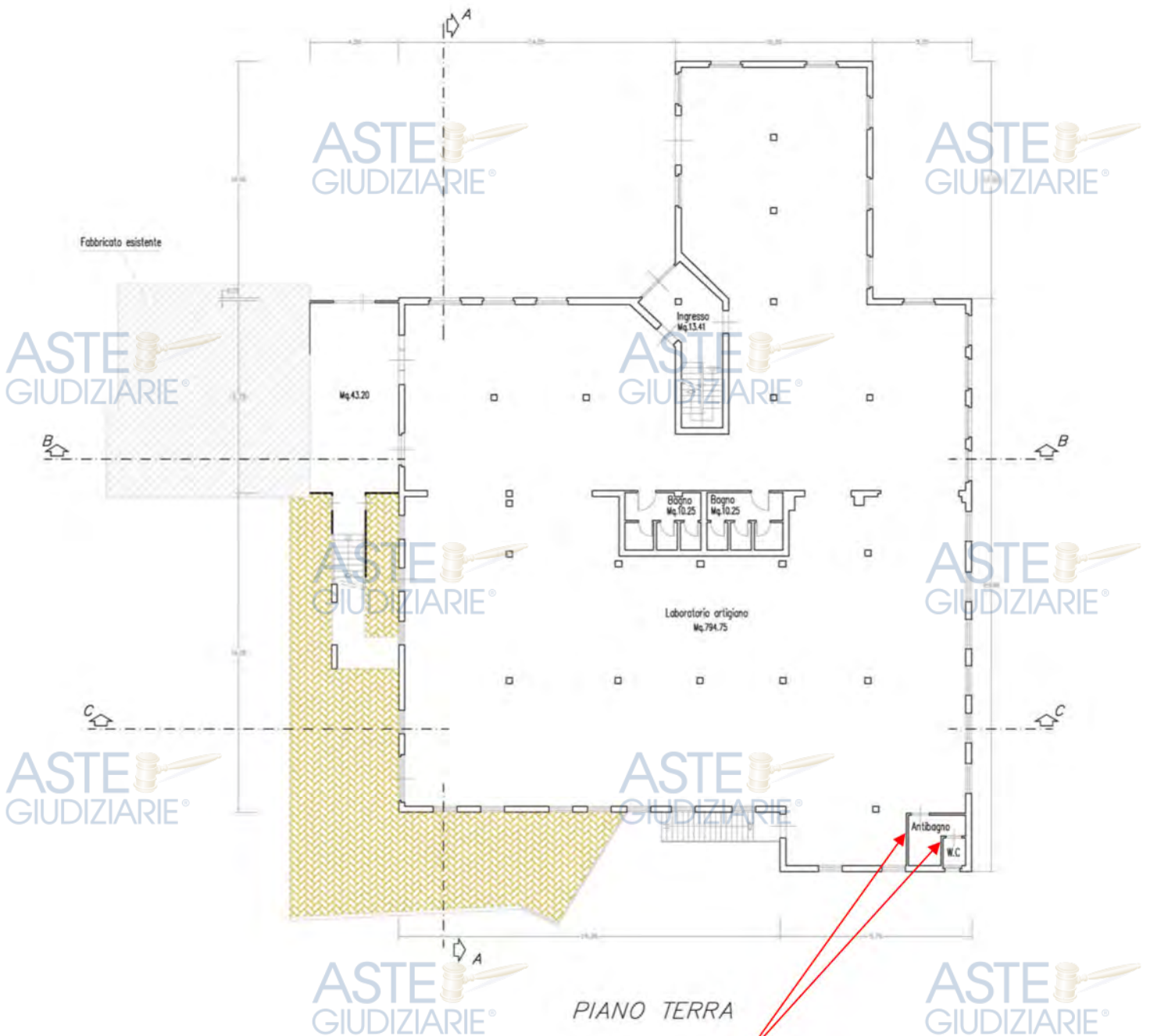
È stata chiusa la finestratura

È stata realizzato un divisorio con con infisso in alluminio e vetro tra le zone magazzino e laboratorio ed è stata realizzata una tramezzatura nel locale magazzino. L'ambiente ricavato è stato destinato ad ufficio. E' stato rimosso l'infisso del magazzino.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



E' stato rimosso il W.C. con antibagno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

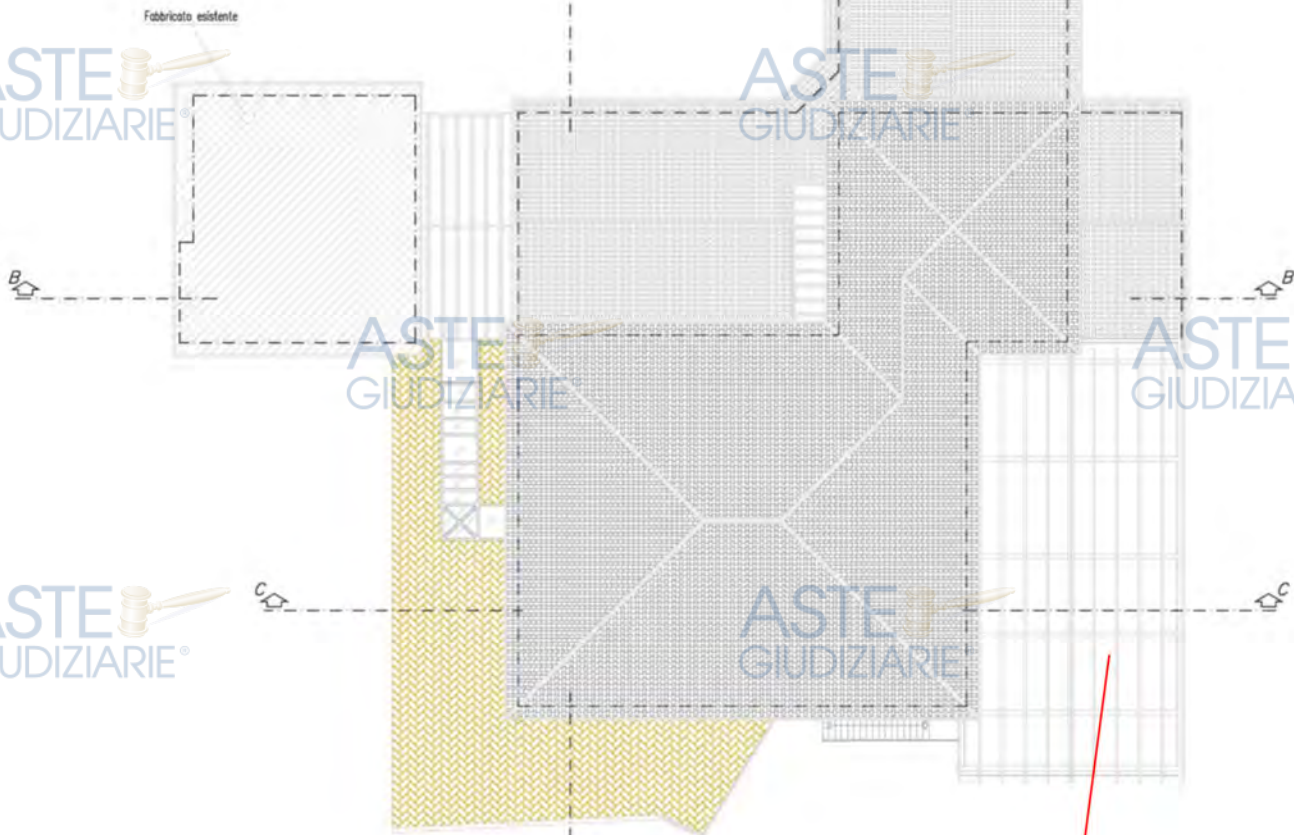
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabbricato esistente



PIANTA COPERTURA



Sopra il pergolato in legno è stata realizzata una copertura con perlinato in legno e soprastante guaina impermeabilizzante.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pratica Edilizia SUAP del 28.06.2019, n. XXXX

CILA “edilizia libera” per “[...] opere di redistribuzione interna di alcuni uffici a piano primo [...]”.

Tavola 2 – Pianta piano primo, stato concesso





Conformità Urbanistico-edilizia

Dovrà essere rimosso il perlinato in legno realizzato sopra il pergolato in legno, in conformità con le autorizzazioni rilasciate dal Comune di Marciano della Chiana.

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate, si prevede una spesa indicativa (non vincolante, in quanto dipendente da molteplici fattori al momento non prevedibili) per la regolarizzazione edilizia e urbanistica, pari a circa € 10.000, importo già considerato nella formulazione del valore di stima.

Sulla base di quanto sopra riportato, descritto nella perizia e documentato negli allegati, non sussiste la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile.



Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del trasferimento di proprietà, anche in materia di conformità catastale, conformità Urbanistica-edilizia, conformità impiantistica e conformità ambientale, pertanto sarà esclusivo onere dell'acquirente reperire ulteriori informazioni presso gli enti pubblici.

Si ribadisce che l'acquirente dovrà effettuare tutte le eventuali regolarizzazioni necessarie previste dalla vigente normativa a propria cura e spese anche in materia di agibilità, sanatoria edilizia, sanatoria urbanistica, regolarizzazioni edilizie e catastali, conformità impiantistiche e ambientali con lo smaltimento di materiali di qualunque natura e tipologia, anche se le informazioni non sono state rinvenute dal Perito e non sono state menzionate nella Perizia di stima, avendo il perito già tenuto conto della situazione dell'immobile nella propria valutazione.

Nella vendita sono compresi anche i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili degli immobili.



Si riportano di seguito alcune indicazioni normative.

Estratto Testo Unico Edilizia DPR 380/2001 (versione 20.0 – settembre 2025)

Testo coordinato con le modifiche della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa)

“[...]

Art. 36 (L) Accertamento di conformità

nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 169, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per

la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3- bis.

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

- a)** pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
- b)** pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

[Nota: "Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, secondo e quarto periodo, all'articolo 34-ter e all'articolo 36-bis, commi 5 e 5-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente

della Repubblica n.380 del 2001 sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44-bis del decreto legge 6 dicembre 2011, n.201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n.214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44-bis, comma 5, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico." (art. 1, comma 2, D.L. 69/2024 con modificazioni della conversione in Legge)].

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica.

Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico

Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

(art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; Art. 10 della legge n. 47 del 1985)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.73.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede

autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

4. Comma abrogato

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis.

Art. 38 (L) Interventi eseguiti in base a permesso annullato

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 11; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

Art. 39 (L) Annullamento del permesso di costruire da parte della regione

(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 27, come sostituito dall'art. 7, legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8, art. 1)

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla regione.

2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

3. In pendenza delle procedure di annullamento la regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.

4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, deve essere ordinata la demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.

5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 40 (L) Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione

(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 26, come sostituito dall'art. 6, legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8, art. 1)

1. In caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico edilizia, qualora il comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti, la regione può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite. Il provvedimento di demolizione è adottato entro cinque anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento.

2. Il provvedimento di sospensione o di demolizione è notificato al titolare del permesso o, in mancanza di questo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori. Lo stesso provvedimento è comunicato inoltre al comune.

3. La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica entro i quali sono adottate le misure necessarie per eliminare le ragioni della difformità, ovvero, ove non sia possibile, per la rimessa in pristino.

4. Con il provvedimento che dispone la modifica dell'intervento, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il responsabile dell'abuso è tenuto a procedere, a proprie spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, la regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.

4-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, realizzati in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in contrasto con questa o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 41 (L) Demolizione di opere abusive

1. In caso di mancato avvio delle procedure di demolizione entro il termine di centottanta giorni dall'accertamento dell'abuso, la competenza è trasferita all'ufficio del prefetto che provvede alla demolizione avvalendosi degli uffici del comune nel cui territorio ricade l'abuso edilizio da demolire, per ogni esigenza tecnico-progettuale. Per la materiale esecuzione dell'intervento, il prefetto può avvalersi del concorso del Genio militare, previa intesa con le competenti autorità militari e ferme restando le prioritarie esigenze istituzionali delle Forze armate.

2. Entro il termine di cui al comma 1, i responsabili del comune hanno l'obbligo di trasferire all'ufficio del prefetto tutte le informazioni relative agli abusi edilizi per provvedere alla loro demolizione.

[...]

Art. 46 (L) Nullità degli atti giuridici

relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

[...]”.

L.R. 65/2014, aggiornata al 08.09.2025

" [...].

Art. 206

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, comunque non superiore a centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del comune. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.032,00.
3. Le sanzioni previste dal presente articolo si applicano anche agli interventi e alle opere di cui all'articolo 134, commi 2 e 2 ter, eseguiti in parziale difformità dalla SCIA.
4. Abrogato.

Art. 206 bis

Regolarizzazione di interventi realizzati in parziale difformità da titoli edilizi anteriori al 30 gennaio 1977

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme in materia di edificabilità dei suoli), e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 198, possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 acquisiti i pareri, nulla osta o assensi comunque denominati da parte delle amministrazioni competenti in base alle normative di settore.
2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere stati realizzati successivamente alla data di entrata in vigore della l. 10/1977, purché entro il termine di validità temporale del titolo. L'epoca di realizzazione delle varianti in corso d'opera è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del d.p.r. 380/2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la predetta documentazione, il tecnico incaricato la attesta con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa di cui al d.p.r. 445/2000.
3. Il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una SCIA e il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro. Per la determinazione del valore venale dell'immobile il comune può avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali.
4. Nei casi di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'articolo 209 bis, commi 7, 8 e 13. Per gli interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 209 bis, comma 11.

5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'Articolo 19, comma 3, della l. 241/1990, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere.

Art. 207

Sanzioni per opere ed interventi edilizi abusivi anteriori al 1° settembre 1967.

Abrogato.

Art. 208

Sanzioni per opere ed interventi edilizi abusivi anteriori al 17 marzo 1985.

Abrogato.

Art. 209

Accertamento di conformità per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire.

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in totale difformità da esso, l'avente titolo può ottenere il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'istanza di sanatoria non può essere presentata ove sia intervenuta l'acquisizione di diritto al patrimonio comunale del bene abusivo e dell'area ad esso correlata, in applicazione di quanto disposto dall'articolo 196.

2. Alle istanze di sanatoria si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente. Le istanze di sanatoria sono corredate da tutta la documentazione di cui all'articolo 142, necessaria per le verifiche di conformità da parte del comune.

3. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo detta domanda si intende respinta.

4. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore ad euro 1.032,00.

5. Per gli accertamenti di conformità concernenti gli sbarramenti di ritenuta e i relativi bacini di accumulo per i quali si applicano le disposizioni di cui al capo III della l.r. 64/2009, l'importo dell'oblazione di cui al comma 4 è pari ad una somma non superiore ad euro 1.032,00.

6. La sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti.

7. L'avente titolo può ottenere la sanatoria ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della parte III del Codice, esclusivamente a seguito della irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste per gli interventi realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica.

8. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi realizzati in totale difformità dalla SCIA alternativa al permesso di costruire nelle ipotesi di cui all'articolo 134, commi 2 e 2 ter.

Art. 209 bis

Accertamento di conformità per altri interventi abusivi

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 206, oppure in caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'articolo 200, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire in sanatoria o presentare la SCIA in sanatoria quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

2. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 197, fatto salvo quanto previsto dal comma 4 del medesimo articolo. Per tale tipologia di abuso l'istanza di sanatoria non può essere presentata ove sia intervenuta l'acquisizione di diritto al patrimonio comunale del bene abusivo e dell'area ad esso correlata, in applicazione di quanto disposto dall'articolo 196.

3. A seguito dell'istanza presentata ai sensi dei commi 1 e 2, il permesso di costruire in sanatoria può essere rilasciato dal comune, tramite lo sportello unico, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato con propria ordinanza, degli interventi di cui al comma 4. Per le SCIA in sanatoria presentate ai sensi del comma 1, il comune individua, tra gli interventi di cui al comma 4, le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della l. 241/1990, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

4. In sede di esame delle richieste di permesso di costruire in sanatoria o delle SCIA in sanatoria il comune, tramite lo sportello unico, può condizionare il rilascio del provvedimento o la formazione del titolo alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo.

5. La richiesta del permesso di costruire in sanatoria o la SCIA in sanatoria, complete della documentazione necessaria per le verifiche di conformità da parte del comune, sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9 bis, comma 1 bis, quarto e quinto periodo, del d.p.r. 380/2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la predetta documentazione, il tecnico incaricato la attesta con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.p.r. 445/2000.

6. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche si applicano le disposizioni di cui all'articolo 182 bis.

7. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il comune richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi oppure l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il comune provvede autonomamente sull'istanza di sanatoria edilizia.

8. Le disposizioni di cui al comma 7 si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino eseguiti su immobili o aree con vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione e presentino profili di incompatibilità con le previsioni e prescrizioni del piano paesaggistico regionale.

9. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato:

a) al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I, incrementata del 20 per cento, in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 206, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 197. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme. L'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.238,00. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; in tali casi l'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.032,00;

b) al pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti, maggiorati del 20 per cento. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

10. La SCIA in sanatoria è subordinata:

a) al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della SCIA o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 135, e in misura non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della SCIA in sanatoria. Per la determinazione del valore venale dell'immobile il comune può avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali;

b) al pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti.

11. Nelle ipotesi di cui al comma 7, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione;

in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del Codice.

12. Alle istanze di permesso di costruire in sanatoria e alle SCIA in sanatoria di cui al presente articolo si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente.

13. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il comune si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle SCIA in sanatoria presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della l. 241/1990. Nelle ipotesi di cui ai commi 7 e 8, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via

telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 (Attuazione dell'articolo 44 della legge 18 giugno 2009, n. 69, recante delega al governo per il riordino del processo amministrativo). In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il comune applica le sanzioni previste dalla presente legge.

14. Le disposizioni dei commi 7, 9, 11 e 13 si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica.

Tale disposizione non si applica agli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito.

15. Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione dei commi 9, 10 e 11, si applicano, in quanto compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1 del d.lgs. 165/2001, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 3, comma 2 del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105.

[...]"

L.R. 51/2025

È in vigore dal 29 agosto 2025, ha recepito il cosiddetto "Decreto Salva Casa" nazionale (L. 105/2024), introducendo modifiche alla precedente Legge Regionale 65/2014 sul governo del territorio.

Principali novità introdotte dalla L.R. 51/2025

Adeguamento alla normativa statale: La legge recepisce le modifiche introdotte dal decreto-legge 69/2024 (noto come "Salva Casa") al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001).

Semplificazioni edilizie:

Viene aggiornato l'elenco degli interventi realizzabili in regime di attività edilizia libera, aggiungendo anche le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici (a certe condizioni).

Viene introdotta la possibilità di sanare la difformità interne (es. diversa distribuzione degli spazi), anche se non c'è doppia conformità, se non vengono compromesse le condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza.

Stato legittimo e agibilità: La legge aggiorna la disciplina dello stato legittimo degli immobili e dell'agibilità, ampliando i criteri per stabilire la conformità di un immobile.

Mutamenti di destinazione d'uso: Si adegua la normativa regionale, che ora considera senza opere i cambi di destinazione d'uso che non richiedono interventi edilizi.

Tolleranze costruttive: Vengono adeguate le tolleranze di costruzione, con specifici adempimenti per gli interventi in zone sismiche.

Accertamento di conformità: Vengono recepiti nuovi strumenti per la sanatoria, come l'accertamento di conformità per interventi eseguiti in parziale difformità.

Interventi pre-'77: Viene modificata la disciplina relativa alla regolarizzazione di interventi eseguiti in parziale difformità da titoli edilizi precedenti al 30 gennaio 1977.

Sanzioni: La legge adegua anche la disciplina sanzionatoria per gli interventi abusivi.

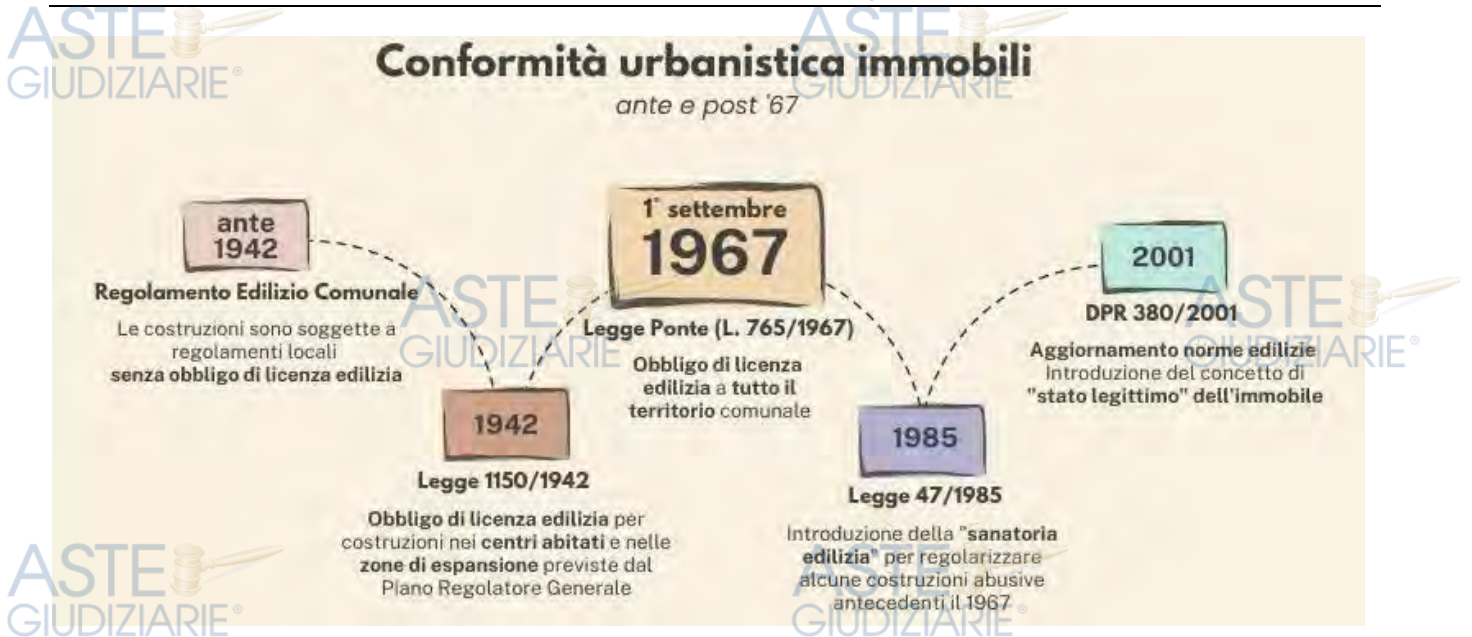
Si rimarca che gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del trasferimento di proprietà, anche in materia di conformità alle vigenti normative ambientali, conformità catastale, edilizia-urbanistica, conformità impiantistica e conformità ambientale, pertanto, anche se il Perito non avesse riportato in perizia per qualsivoglia motivo le informazioni, sarà esclusivo onere dell'acquirente reperirne ulteriori presso gli enti pubblici. L'acquirente dovrà effettuare le eventuali regolarizzazioni necessarie previste dalla vigente normativa in materia di agibilità, sanatoria edilizia, sanatoria urbanistica, regolarizzazioni edilizie e catastali, conformità impiantistiche, conformità ambientali, trattamento e smaltimento di materiali di qualunque natura e tipologia. Tutte le spese finalizzate alle regolarizzazioni e al rispetto e ripristino delle conformità dei beni venduti con le vigenti normative, dovranno essere effettuate a cura e spese dell'acquirente e non della procedura.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e/o passive se e in quanto apparenti o legalmente costituite. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. **La vendita, in quanto vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o conformità di qualunque tipo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la presenza di materiali di varia tipologia natura sconosciuta o non documentata dal Perito al momento della redazione della presente perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nel rispetto delle vigenti normative, oneri di qualsivoglia genere o natura, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla legge vigente, alla bonifica dei terreni, eventuali spese, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte, inconoscibili o comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Nel caso in cui si configuri la nullità prevista dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, relativa alla "Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)", si precisa che il comma 5 stabilisce quanto segue: *"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria"*.

A questo si aggiungono le norme di tutela ambientale e paesaggistica contenute nel Codice dei beni culturali (d.lgs. n. 42/2004), che impongono limiti ulteriori in presenza di vincoli. È evidente, quindi, che la disciplina non lascia margini: l'ordinanza di demolizione rimane un atto dovuto ogni volta che non sia possibile ricondurre l'opera abusiva alla legalità attraverso gli strumenti previsti dalla legge.

Un punto spesso trascurato, ma fondamentale, riguarda proprio **il concetto di "ante '67"**: non basta richiamarlo genericamente. Molti Comuni si erano già dotati, prima di quella data, di strumenti urbanistici che estendevano l'obbligo del titolo edilizio anche fuori dai centri abitati. In tali casi, l'esenzione dall'obbligo non può essere invocata.



Infine, dovranno essere consultati anche gli articoli di legge oggetto di aggiornamenti e modifiche, nonché letti e compresi con attenzione gli ulteriori contenuti introdotti dal *Decreto Salva Casa* e dalla **Legge Regionale 20 agosto 2025, n. 51** (recante semplificazioni in materia edilizia, adeguamento alla normativa statale di riferimento e modifiche alla L.R. 65/2014), pubblicata nel Bollettino Ufficiale n. 54 del 28.08.2025.

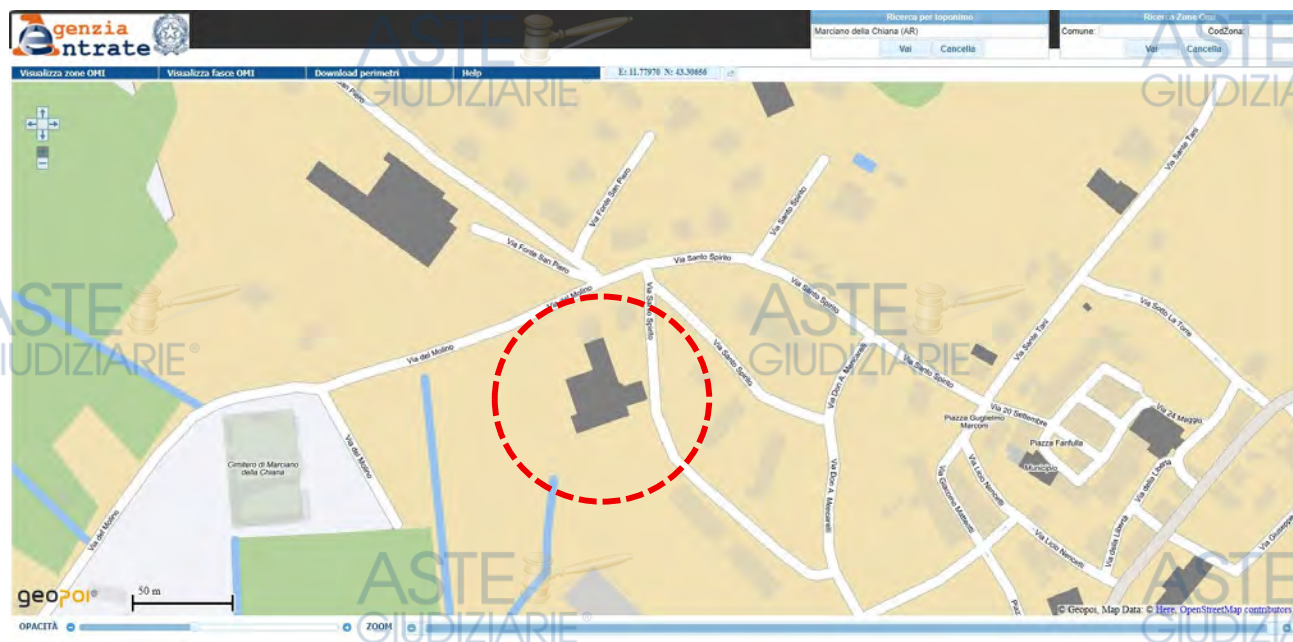
Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° semestre anno 2025

Provincia: AREZZO

Comune: Marciano della Chiana

Fascia/zona: Centro abitato, di Marciano e Zone limitrofe

Codice di zona: B2



Banca dati delle quotazioni immobiliari "Commerciale" (Comune di Marciano della Chiana)

Dati aggiornati al 1° semestre anno 2025 - Codice di zona: B2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	430	590	L	1,8	2,5	L
Negozi	Normale	680	980	L	3,0	4,6	L

Si evidenzia che, per la zona selezionata, non risultano disponibili valori OMI relativi al settore “Produttivo e Teziario”.

Si procede pertanto con l’analisi dei valori rilevati in alcune zone limitrofe.

Banca dati delle quotazioni immobiliari “Produttivo” (Comune di Marciano della Chiana)

Dati aggiornati al 1° semestre anno 2025 - Codice di zona: R1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	390	530	L	1,9	2,7	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari “Terziario e Commerciale” (Comune di Monte San Savino)

Dati aggiornati al 1° semestre anno 2025 - Codice di zona: B1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	800	1100	L	3,2	4,5	L
Magazzini	Normale	530	730	L	2,3	3,3	L
Negozi	Normale	900	1300	L	4,1	6,3	L

Le valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) fanno riferimento a valori registrati dalle Agenzie Immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, Tribunali, nonché a valori rielaborati dall'Agenzia stessa con specifici rapporti di collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e le principali associazioni di categoria.

I valori delle quotazioni immobiliari per le varie tipologie di immobili **sono riportati solo a titolo informativo** e non devono intendersi sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Calcolo della Superficie Commerciale

Il **computo della Superficie Convenzionale Vendibile** è stato eseguito sulla base delle planimetrie catastali, rielaborate tramite un apposito software CAD (Computer-Aided Design). Le planimetrie sono state riportate alla scala indicata negli elaborati tecnici, e la superficie è stata calcolata al lordo delle murature interne e di quelle perimetrali esterne.

Si evidenzia che, a seguito della sovrapposizione delle planimetrie catastali con gli elaborati progettuali, non vi è piena corrispondenza tra le misurazioni riportate negli elaborati progettuali e le dimensioni estrapolate dalle planimetrie catastali. Di conseguenza, la superficie commerciale utilizzata per la stima del valore dell'immobile, ricavata esclusivamente dai dati catastali, deve considerarsi indicativa e soggetta a margini di approssimazione.

Si riportano di seguito i beni oggetto di stima, suddivisi in base alla categoria catastale e alla destinazione d'uso, in quanto caratterizzati da caratteristiche non omogenee tra loro:

Catasto fabbricati del Comune di Marciano della Chiana, Provincia di Arezzo (AR):

A) Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7

(Categoria catastale **D/7**: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)
Piano seminterrato e piano terra

Foglio 14, particella 350, subalterno 11, categoria B.C.N.C. ad uso ingresso principale

(Categoria catastale Bene comune non censibile - Partita speciale A - Ingresso a Comune tra i Subalterni 10, 13 e 14).

B) Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1,

(Categoria catastale **C/1**: Negozi e botteghe)

C) Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10,

(Categoria catastale **A/10**: Uffici e studi privati).

D) Foglio 14, particella 350, subalterno 12, categoria B.C.N.C. – ad uso resede esterno e parcheggi

(Categoria catastale Bene comune non censibile - Partita speciale A - Resede a Comune tra i Subalterni 10, 13 e 14.).

Computo delle superfici suddivise per categoria catastale e destinazione d'uso dei beni.

Di seguito si riportano i beni oggetto di stima, suddivisi per categoria catastale e destinazione d'uso, in quanto caratterizzati da caratteristiche non omogenee tra loro.

Catasto fabbricati del Comune di Marciano della Chiana, Provincia di Arezzo (AR):

A) Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7

(Categoria catastale **D/7**: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

Piano seminterrato e piano terra

Foglio 14, particella 350, subalterno 11, categoria B.C.N.C. ad uso ingresso principale

(Categoria catastale Bene comune non censibile - Partita speciale A - Ingresso a Comune tra i Subalterni 10, 13 e 14).

Estratto dell'elaborato planimetrico e delle Planimetrie catastali con evidenziata la superficie commerciale



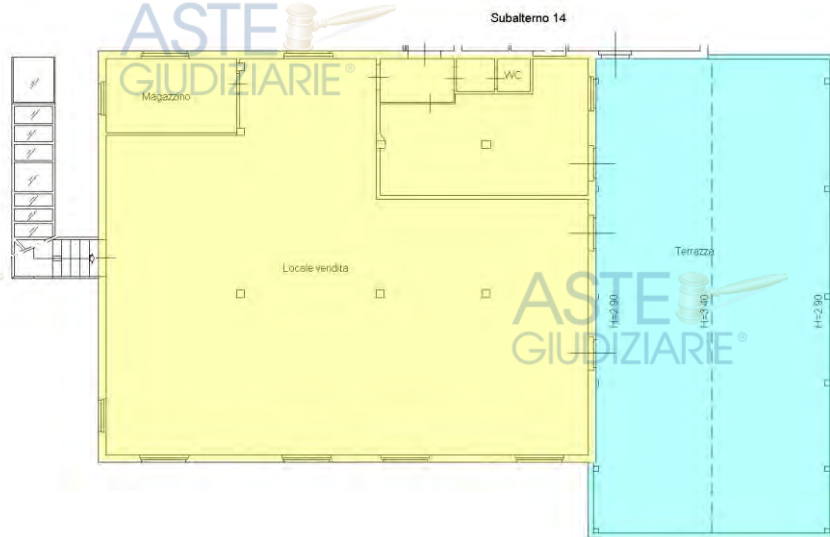
Superficie commerciale

A) Porzione di immobile per attività industriale a destinazione d'uso **D/7**

	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Commerciale mq
Piano seminterrato	1.022,00	100%	1.022,00
Piano terra	900,00	100%	900,00
	42,00	100%	42,00
Superficie Totale			1.964,00

B) Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1
(Categoria catastale **C/1**: Negozi e botteghe)

Estratto della Planimetria catastale con evidenziata la superficie commerciale



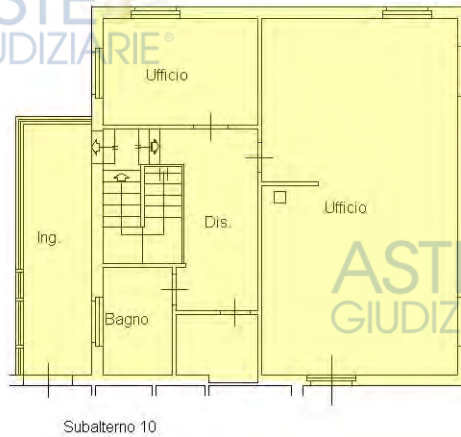
Superficie commerciale

B) Porzione di immobile per attività negozi e botteghe a destinazione d'uso **C/1**

	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Commerciale mq
Piano primo, esposiz. e vendita	319,00	100%	319,00
Piano primo, terrazza	180,00	30%	54,00
Superficie Totale			373,00

C) Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10,
(Categoria catastale A/10: Uffici e studi privati).

Estratto della Planimetria catastale con evidenziata la superficie commerciale



PIANO PRIMO

H = 3.00 mt

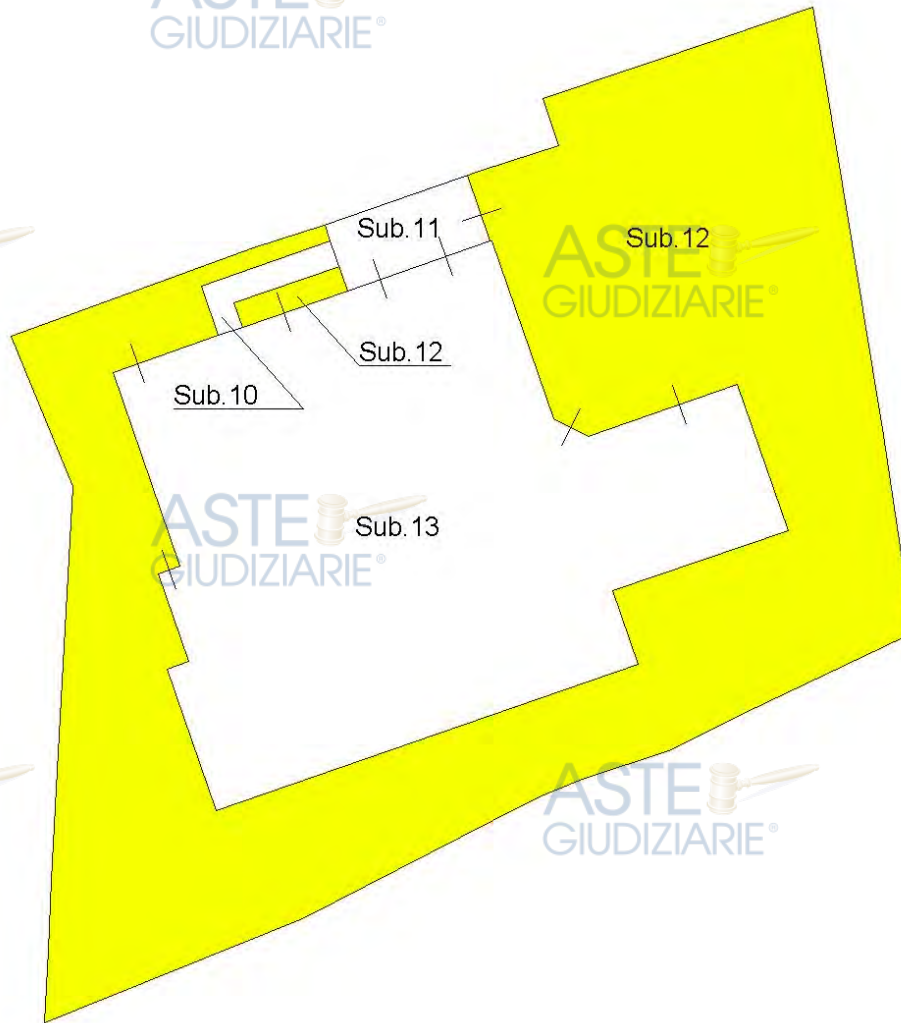
Superficie commerciale

C) Porzione di immobile per attività uffici a destinazione d'uso **A/10**

	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Commerciale mq
Piano primo, Uffici	112,00	100%	112,00
Superficie Totale			112,00

D) Foglio 14, particella 350, subalterno 12, categoria B.C.N.C. – ad uso resede esterno e parcheggi
(Categoria catastale Bene comune non censibile - Partita speciale A - Resede a Comune tra i Subalterni 10, 13 e 14.).

Estratto dell'estratto di mappa con evidenziata la superficie commerciale



Superficie commerciale

C) Porzione di immobile ad uso resede esterno e parcheggi

	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Commerciale mq
Piano terra	1.186,00	100%	1.186,00
Superficie Totale			1.186,00

Valori di Stima

A) Foglio 14, particella 350, subalterno 13, categoria D/7 (attività industriale) e subalterno 11 BCNC (ingresso principale)

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ad indagini effettuate sui valori di mercato di immobili con caratteristiche omogenee e che sono state oggetto di contrattazione, all'analisi dei valori indicati nelle quotazioni OMI (forniti solo a titolo informativo e non sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito), si ritiene che il più probabile valore di mercato, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, sia di 450,00 €/mq.

Superficie Commerciale dell'immobile = circa mq 1.964,00

Valore di Stima

450,00 €/mq. x 1.964,00 mq = **€ 883.800,00**

B) Foglio 14, particella 350, subalterno 10, categoria C/1 (negozi e botteghe)

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ad indagini effettuate sui valori di mercato di immobili con caratteristiche omogenee e che sono state oggetto di contrattazione, all'analisi dei valori indicati nelle quotazioni OMI (forniti solo a titolo informativo e non sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito), si ritiene che il più probabile valore di mercato, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, sia di 700,00 €/mq.

Superficie Commerciale dell'immobile = circa mq 373,00

Valore di Stima

700,00 €/mq. x 373,00 mq = **€ 261.100,00**

C) Foglio 14, particella 350, subalterno 14, categoria A/10 (Uffici e studi privati)

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ad indagini effettuate sui valori di mercato di immobili con caratteristiche omogenee e che sono state oggetto di contrattazione, all'analisi dei valori indicati nelle quotazioni OMI (forniti solo a titolo informativo e non sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito), si ritiene che il più probabile valore di mercato, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, sia di 900,00 €/mq.

Superficie Commerciale dell'immobile = circa mq 112,00

Valore di Stima

900,00 €/mq. x 112,00 mq = **€ 100.800,00**

D) Foglio 14, particella 350, subalterno 12, categoria B.C.N.C. (resede esterno e parcheggi)

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ad indagini effettuate sui valori di mercato di immobili con caratteristiche omogenee e che sono state oggetto di contrattazione, all'analisi dei valori indicati nelle quotazioni OMI (forniti solo a titolo informativo e non sostitutivi dei valori di stima utilizzati dal Perito), si ritiene che il più probabile valore di mercato, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, sia di 20,00 €/mq.

Superficie Commerciale dell'immobile = circa mq 1.186,00

Valore di Stima

20,00 €/mq. x 1.186,00 mq = **€ 23.720,00**

Riepilogo dei Valori di Stima

A) Foglio 14, particella 350, sub. 13, categoria D/7 (attività industriale) e sub. 11 BCNC (ingresso principale)

Valore di Stima dell'immobile = € 883.800,00

B) Foglio 14, particella 350, sub. 10, categoria C/1 (negozi e botteghe)

Valore di Stima = € 261.100,00

C) Foglio 14, particella 350, sub. 14, categoria A/10 (Uffici e studi privati)

Valore di Stima = € 100.800,00

D) Foglio 14, particella 350, sub. 12, categoria B.C.N.C. (resede esterno e parcheggi)

Valore di Stima = € 23.720,00

Totale valore di stima (A+B+C+D) = € 1.269.420,00

Valore di stima approssimato della piena proprietà del Lotto di vendita = € 1.269.000,00

In caso di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, e in particolare nella liquidazione giudiziale, il valore di stima viene prudenzialmente decurtato del 15%.

Valore di stima della piena proprietà del Lotto di vendita decurtato del 15% = € 1.078.650,00

Valore di stima approssimato della piena proprietà del Lotto di vendita decurtato del 15%

= € 1.078.000,00

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

Con osservanza

Il Perito

Alessandro Stocchi
Architetto
487

Arezzo, lì 24.03.2026

dott. arch. Alessandro Stocchi

Studio Tecnico: Via della Regghia 52, 52100 Arezzo, tel./fax. 0575.360233

mail: alessandro@stocchi.eu - Pec: alessandro.stocchi@archiworldpec.it